

Opinnäytetyö (AMK)

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Tuotantojohtaminen

2011

Marko Mäkelä

SAIRAANHOITOPIIRIEN SISÄISTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS JA YHTENÄISTÄMINEN



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Marko Mäkelä

SAIRAANHOITOPIIRIEN SISÄISTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS JA YHTENÄISTÄMINEN

Suomen sairaalatekniikan yhdistys ry (SSTY) asetti opinnäytetyölle tavoitteeksi tutkia mahdollisuutta yhtenäistää sisäisten vuokrien sisältöä sekä antaa suositus sisäisten vuokrien laskentatavasta. Yhtenäistämällä halutaan eroon nykyisistä kirjavista käytännöistä ja siten mahdollistaa sisäisten vuokrien vertailu sairaanhoitopiirien välillä.

Lähtötilanteen kartoitus sairaanhoitopiirien sisäisten vuokrien nykytilanteesta suoritettiin erillisenä projektina. Tiedot kerättiin sairaanhoitopiireihin lähetetyillä kyselykaavakkeilla, ja tietoja tarkennettiin tapaamisissa SSTY:n työryhmän kanssa tämän opinnäytetyön aikana. Keskusteluissa työryhmän kanssa käytiin läpi ehdotettuja muutoksia sisäisten vuokrien komponentteihin, sekä muutosten vaikutuksista sisäiseen vuokraan. Lopputuloksesta haluttiin mahdollisimman oikeudenmukainen kaikille osapuolille.

Sisäisen vuokrien yhtenäistämisen tärkeimmäksi kohdaksi koettiin ylläpitovuokran sisällön ja sen laskentatavan yhtenäistäminen. Pääomavuokran sisällöksi sekä sen laskentatavaksi päätettiin antaa myös uusi suositus, vaikka vaikutusmahdollisuutta tähän ei nähtykään suurena. Työn edetessä huomattiin lisäksi tarvetta yhtenäistää erilaisten tilojen tilakertoimia.

Sisäisten vuokrien uudesta sisällöstä kehitettiin Excel taulukko, joka auttaa sisäisillä vuokrilla kerättävien kustannusten kokoamisessa sekä niiden jakamisessa sisäisiksi vuokriksi. Ohjelma laskee annetut kustannukset rakennuskohtaisiksi neliövuokriksi ilman tilakertoimien vaikutusta.

ASIASANAT:

sisäinen vuokra, pääomavuokra, ylläpitovuokra, tilaluokitus, yhtenäistäminen

Marko Mäkelä

DEFINITION AND HARMONIZATION OF INTERNAL RENTS IN HOSPITAL DISTRICTS

The Finnish Federation of Hospital Technology (SSTY) set the goal for this thesis of standardizing the content of internal rent and in that way to allow better comparison of internal rents between hospital districts. The thesis was carried out in close collaboration with the work group set up by the SSTY.

The survey of present internal rents in the hospital districts was carried out as a separate project. The data was collected from hospital districts by means of a posted questionnaire and the information was analyzed and further developed in meetings with the work group during the progress of this thesis project. In the discussions with the work group the components and contents to be included in the internal rent were considered, as well as their effect on the internal rent. The final outcome should be as fair as possible all parties.

The Maintenance Rent was seen as the main point in the harmonization of internal rents. It was decided to give a new recommendation for the content of the Absolute Net Rent and its method of calculation. As this thesis progressed, also the need to unify the room coefficient of different types of rooms was noted.

In this thesis an Excel table was compiled to collect all costs to be covered with the new content of Internal Rent as well as their allocation to Internal Rents.

KEYWORDS:

Internal Rent, Absolute Net Rent, Maintenance Rent, Classification of rooms, Harmonization

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
1.1 Hankkeen tavoite	7
1.2 Hankkeen rajaus	7
1.3 Hankkeen tutkimusmenetelmät	8
1.4 Hankkeen suoritus	9
2 SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITELMÄ JA TAVOITTEET	10
2.1 Pääomavuokran määrittely ja tavoitteet	12
2.1.1 Kiinteistöjen arvon määrittely	13
2.1.2 Poisto	14
2.1.3 Korko	16
2.1.4 Maanvuokra	16
2.1.5 Investointien vaikutus pääomavuokraan	17
2.2 Ylläpitovuokran määrittely	18
3 SISÄISTEN VUOKRIEN NYKYTILANNE SAIRAANHOITOPUIREISSA	21
3.1 Pääomavuokran nykytila	21
3.2 Ylläpitovuokran nykytila	23
3.3 Tilaluokitukset	23
3.4 Sisäisen vuokran tehtävä ja tavoitteet sairaanhoitopuoreissa	24
3.5 Sisäisten vuokrien laskentatavat	26
3.6 Sisäisten vuokrien nykytila	27
3.7 Vuokrien perintä	30
3.8 Tilojen ylitarjonta tai vajaakäyttö, tyhjilleen jäävät tilat	30
4 VUOKRALASKENNAN YHTENÄISTÄMINEN	32
4.1 Sisäisten vuokrien yhtenäistämisen haasteet	32
4.2 Ohjeistus pääomavuokrien sisällöstä ja laskentatavasta	32
4.3 Ohjeistus ylläpitovuokrien sisällöstä ja laskentatavasta	34
4.4 Tilakertoimet	35
4.5 Työkalu kustannusten koontiin	37
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	42
6 YHTEENVETO	45
LÄHTEET	50

LIITTEET

Liite 1. Ehdotus tilanimikkeistöksi ja tilakertoimiksi

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

KUVAT

Kuva 1. Jako tilasalkkuihin sekä yhteisten kustannusten jakoperusteet.	38
Kuva 2. Kustannusten vaikutustason valinta ja yhteisten kustannusten syöttö.	39
Kuva 3. Tilasalkkutason kustannusten syöttö.	40
Kuva 4. Rakennustason kustannusten syöttö.	40
Kuva 5. Rakennuksen perusvuokrataso.	41

KUVIOT

Kuvio 1. Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuolet.	12
Kuvio 2. Pääomavuokran sisältö.	13
Kuvio 3. Ylläpitovuokran sisältö.	19
Kuvio 4. Ylläpitovuokran vaihtelu.	28
Kuvio 5. Pääomavuokran vaihtelu.	28
Kuvio 6. Kokonaisvuokran vaihtelu.	29

1 JOHDANTO

Suomessa on 20 sairaanhoitopiiriä, joiden tehtävänä on järjestää alueidensa erikoissairaanhoito. Erikoissairaanhoidon lisäksi sairaanhoitopiirit vastaavat laboratorio- ja röntgenpalvelujen ja muiden vastaavien erityispalvelujen kehittämisestä ja laadun valvonnasta sekä huolehtivat tehtäväalueensa tutkimus-, kehittämis- ja koulutustoiminnasta yhteistyössä terveyskeskusten kanssa. (Kuntaliitto 2010a.)

Erikoissairaanhoidon palvelujen lisäksi sairaanhoitopiirit tuottavat myös muita palveluita, pääosin omaan käyttöönsä. Sairaanhoitopiirit huolehtivat pääsääntöisesti omista ravinto-, huolto-, kuin myös teknisistä- sekä tilapalveluista. 20 sairaanhoitopiirillä on 76 sairaalaa, jotka koostuvat yhdestä tai useammasta rakennuksesta. Sairaanhoitopiirit omistavat pääosin kiinteistömassansa. Kiinteistöistä syntyy kuluja, jotka peritään tilojen käyttäjiltä sisäisten vuokrien muodossa. Tilojen kustannuksia aiheuttavat käyttömenot (sähkö, vesi, lämpö, korjaukset jne.) ja rakennusten pääomakustannukset (vuotuiset poistot, peruspääoman korot ja investoinnit). Sairaanhoitopiirien toimintaan vaadittavat varat saadaan pääosin kuntalaskutuksesta, jossa sairaanhoitopiirin jäsenkunnilta laskutetaan erikoissairaanhoidon käytön kustannukset palveluhinnastojen mukaan joko toteutuman tai vuosiennusteen mukaan tasaerissä.

Suomen sairaalatekniikan yhdistys ry:n (myöhemmin lyhennetty SSTY) teettämän kartoituksen perusteella sisäisten vuokrien nykytasoa ei voida vertailla sairaanhoitopiirien välillä, koska sisäisten vuokrien laskentaperusteiden määrityksissä sekä vuokrien sisällöissä on eroavaisuuksia. SSTY:ssä haluttiin selvittää mahdollisuuksia sisäisten vuokrien yhtenäistämiseen sekä mahdollisen yhtenäistämisen vaatimista muutoksista.

SSTY on vuonna 1995 perustettu yhdistys, jonka tarkoituksena on koota yhteen Suomen sairaaloissa ja terveydenhoitolaitoksissa työskentelevät teknisten alojen henkilöstöt ja edistää heidän ammattitaitoaan, ammatillista toimintaa ja eettisiä arvoja niiden toteuttamisessa. Yhdistys toimii myös teknisen henkilöstön yhdyssiteenä vastaaviin kansallisiin ja kansainvälisiin järjestöihin (esim. The International Federation of Hospital Engineering (IFHE)). Yhdistys ei ole minkään ryhmän etujärjestö. (Suomen sairaalatekniikan yhdistys 2010.)

Suomen sairaalatekniikan yhdistys järjestää joka vuosi Suomen sairaalatekniikan päivät, jossa sairaanhoitopiirien tekninen henkilökunta kokoontuu kuuntelemaan luentoja, keskustelemaan keskenään sekä tapaamaan eri firmojen esittelijöitä sairaalatekniikan alalta. Sairaalatekniikan päivät on tärkeä osa yhdistyksen toimintaa.

1.1 Hankkeen tavoite

Sisäisten vuokrien yhtenäistämishanke käynnistettiin Suomen sairaalatekniikan päivillä Oulussa 3.2.2010, jolloin haluttiin selvittää sisäisten vuokrien sisällöt ja mahdolliset eroavaisuudet eri sairaanhoitopiireissä. Hankkeelle asetettiin tavoitteeksi tutkia sisäisten vuokrien yhtenäistämisen mahdollisuutta sekä työstää sisäisten vuokrien ohjeellinen sisältö. Myöhemmin hankkeen edetessä kävi ilmi, että myös tilojen painotuskertoimissa on suuria vaihteluita. Myös tilaluokitusta haluttiin yhtenäistää.

1.2 Hankkeen rajaus

Manner-Suomessa toimii 20 sairaanhoitopiiriä, jotka ovat hyvin erisuuruisia. Suurimman – Helsingin ja Uudenmaan – väestöpohja oli vuoden 2009 lopussa runsas 1 513 000 asukasta ja pienimmän – Itä-Savon – vajaat 46 000 asukasta. Suurimmassa sairaanhoitopiirissä henkilökuntaa oli vuonna 2009 noin 21 000 ja sairaansijoja runsas 3 300. Pienimmässä sairaanhoitopiirissä taas henkilökuntaa oli 550 ja sairaansijoja 219. Sairaanhoitopiirien vuoden 2009 toimintatuotot olivat 5 742 milj. € ja toimintakulut yhteensä 5 445 milj. €.

Toimintakuluista suurimman osuus oli noin 1 452 milj. € ja pienimmän noin 67 milj. €. (Kuntaliitto 2010b.)

Koska myös sairaanhoitopiirien kiinteistömassat mukailevat yllä mainittuja lukuja, katsoimme yhdessä Suomen sairaalatekniikan yhdistyksen työryhmän kanssa järkeväksi rajata hankkeeseen näistä 20 sairaanhoitopiiristä kahdeksan:

- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Oulun yliopistollinen sairaala
- Pohjois-Savon sairaanhoitopiiri, Kuopion yliopistollinen sairaala
- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri, Helsingin yliopistollinen sairaala
- Pirkanmaan sairaanhoitopiiri, Tampereen yliopistollinen sairaala
- Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri, Turun yliopistollinen keskussairaala
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveystyöntekijä, Päijät-Hämeen keskussairaala, Lahti
- Keski-Suomen sairaanhoitopiiri, Keski-Suomen keskussairaala, Jyväskylä
- Pohjois-Karjalan sairaanhoito- ja sosiaalipalvelujen kuntayhtymä, Pohjois-Karjalan keskussairaala, Joensuu.

Valinta kohdistui kaikkiin viiteen sairaanhoitopiiriin, joissa on yliopistollinen sairaala, sekä kolmeen suurimpaan keskussairaalataseeseen sairaanhoitopiiriin.

1.3 Hankkeen tutkimusmenetelmät

Hankkeen lähtötiedot saatiin kaikkiin hankkeeseen osallistuviin sairaanhoitopiireihin lähetetystä sisäisten vuokrien nykytilanne -kyselystä. Hankkeen teoriaosassa hyödynnetään alan kirjallisuutta sekä alan julkaisuja ja tutkimuksia. Keskusteluissa sisäisten vuokrien parissa työskentelevien kanssa saadut kommentit sekä heidän havaitsemansa puutteet nykykäytännöissä kirjattiin ylös ja pyrittiin huomioimaan uudessa sisäisten vuokrien ohjeistuksessa.

1.4 Hankkeen suoritus

Lähtötiedot sisäisten vuokrien nykytilasta sekä niiden laskentatavoista toimivat pohjana mietittäessä sisäisten vuokrien tulevaa sisältösuositusta sekä pääoma- ja ylläpitokustannusten laskentatapoja.

Opinnäytetyön edetessä järjestettiin tapaamisia SSTY:n asettaman työryhmän kanssa. Suomen sairaalatekniikan päivillä Oulussa 3.2.2010 kokoonnuttiin ensimmäisen kerran, minkä jälkeen yhteisiä tapaamisia järjestettiin Helsingissä kolme kertaa ja Tampereella kerran. Tapaamisissa käytiin läpi saatuja tietoja ja ehdotettuja muutoksia sekä sovittiin seuraavista välitavoitteista. 3.2.2011 järjestetyillä sairaalatekniikan päivillä Tampereella hankkeen tuloksia esiteltiin yleisölle.

2 SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITELMÄ JA TAVOITTEET

Palveluiden todellisten kustannusten, joihin kuuluvat myös tilakustannukset, tulee olla päätöksentekijöiden tiedossa. Sisäinen vuokra on järjestelmä, joka siirtää rakennuksista aiheutuneet tilojen toimitilakustannukset varsinaiselle käyttäjälle. Sisäiset vuokrat ovat siis kunnan tai kuntayhtymän sisäinen hinnoittelujärjestelmä, joka osoittaa, kuinka paljon toiminnassa tarvittavat toimitilat todellisuudessa maksavat. (Kuntaliitto 2009, 17.)

Julkinen sektori tarvitsee kiinteistöjä tuottaakseen palveluja. Palvelutuotantoon tarvittavien resurssien tehokasta käyttöä voidaan edistää ja seurata taloudellisten ohjausvälineiden avulla. Tällaisten ohjausvälineiden tarkoituksena on ohjata palvelutuotantoa mahdollisimman kustannustehokkaaseen resurssien käyttöön sekä lisätä resurssien käytön läpinäkyvyyttä. (Kaleva 2008, 42.)

Tilankäytön näkökulmasta keskeinen ohjausväline on sisäisen vuokran järjestelmä. Hinnan asettaminen ja kustannusten kohdistaminen tilojen käyttäjälle sisäisen vuokran muodossa toimii välineenä, jolla tilat voidaan saada tehokkaampaan ja tuottavampaan käyttöön. Näin voidaan saada aikaan säästöjä ohjaamalla tilat tarkoituksenmukaisempaan käyttöön. Tilakustannus on osa tuotettujen palveluiden hintaa. (Kaleva 2008, 43.)

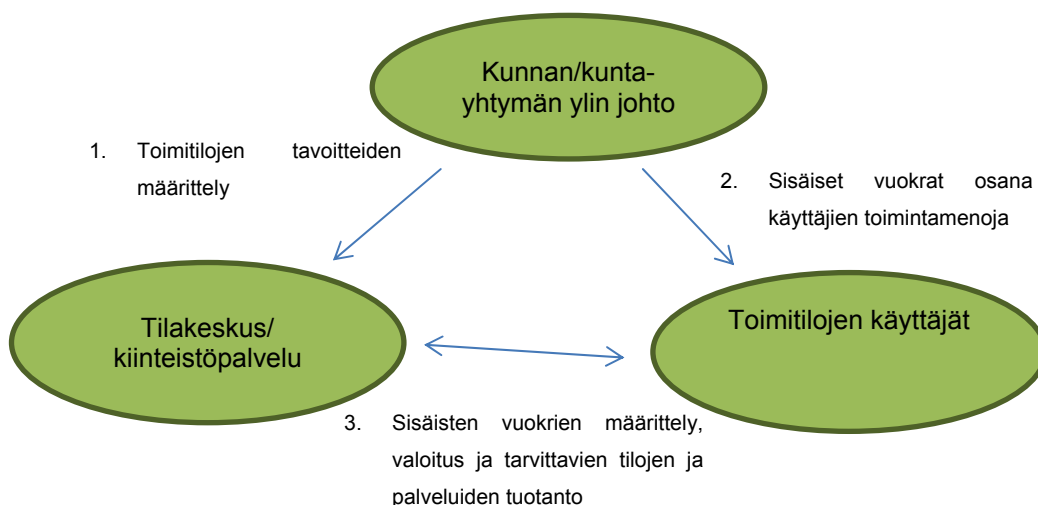
Sisäisen vuokrajärjestelmän hyötyjä ja tavoitteita ovat mm.

1. Sisäinen vuokrajärjestelmä kannustaa hallintokuntia tilaomaisuuden tehokkaampaan käyttöön. Tilaa ei pidetä ilmaisena resurssina, ja siksi sen käyttöön kiinnitetään enemmän huomiota. Tällöin tilaresursseja käytetään käyttäjähallintokunnan todellisen tarpeen ja maksuhalukkuuden mukaan.
2. Sisäinen vuokrajärjestelmä lisää palvelutuotannon kustannusten läpinäkyvyyttä. Palveluyksiköiden toiminnan taloudellisuuden arviointi ja vertailu mahdollistuu, kun kaikki palvelutuotannon kustannuserät ovat tiedossa. Tämä mahdollistaa myös vertailut sekä kuntien kesken että yksityisen ja julkisen palvelutuotannon välillä – yksityisellä sektorillaan

myös tilakustannukset on aina hinnoiteltu palveluiden kokonaishintoihin. Omalta osaltaan järjestelmä siis helpottaa kunnallista päätöksentekoa.

3. Sisäinen vuokrajärjestelmä helpottaa budjetointia ja rahoitussuunnittelua. Tilojen käyttäjien – hallintokuntien – näkökulmasta tilakustannukset ovat osa palvelujen tuotantokustannuksia. Omistaja – tilayksikkö – puolestaan tarkastelee asiaa pääomien käytön ja varallisuuden arvon säilymisen näkökulmasta.
4. Sisäinen vuokrajärjestelmä selkeyttää eri osapuolten välistä vastuunjakoja. Tilankäyttäjänä toimivan hallintokunnan ja vuokranantajana toimivan tilayksikön välille tehdään vuokrasopimus, joka määrittää kummankin osapuolen tehtävät ja vastuut ko. tilan hallinnoinnissa. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 18,19.)

Parhaimmillaan sisäinen vuokrajärjestelmä on oikeudenmukainen tapa määrittää ja periä käytettyjen toimitilojen kustannukset. Toimiakseen sisäinen vuokra edellyttää konsernitason, tässä tapauksessa sairaanhoitopiirin kaikkia yksiköjä, liikelaitoksia, tytäryhtiöitä, ym. koskevaa toimintaohjeistusta, jossa määritellään vuokrajärjestelmän perusteet. Jos vuokrajärjestelmän konsernitason toimintaohjeita ei määritellä täsmällisesti, johtaa puutteellisesti rakennettu vuokrajärjestelmä pahimmillaan tilanteeseen, jossa rahaa siirretään kunnan tai kuntayhtymän sisällä ”taskusta toiseen” vailla minkäänlaista ohjausvaikutusta tilojen käyttöön sekä hallintaan. Tässä tapauksessa toimitilojen käyttäjät kokevat sisäisen vuokran epäoikeudenmukaiseksi. (Kuntaliitto 2009, 18.)



Kuvio 1. Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuolet (Kuntaliitto 2009, 18).

Kuntien ja kuntayhtymien palvelutoimen tarvitsemia rakennuksia ei yleensä löydy vuokramarkkinoilta. Sisäisten vuokrien määrittäminen tapahtuu siksi todellisiin kustannuksiin pohjautuvina, kustannusperusteisina, ei markkinoilta määräytyvinä vuokrina. Sisäinen vuokra koostuu rakennusten pääoma- ja ylläpitovuokrasta. (Kuntaliitto 2009, 26.)

2.1 Pääomavuokran määrittäminen ja tavoitteet

Sisäiseen vuokraan sisältyvät pääomakustannuserät muodostuvat kolmesta komponentista (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 21):

1. Poisto
2. Korko
3. Maanvuokra

Pääomavuokra määrittää omistajalle ja käyttäjälle pääomalle riittävän vuokraosuuden, jolla saadaan katettua kaikki pääomaan liittyvät kustannukset. Pääomaan liittyvien kustannusten määrittäminen lähtee liikkeelle pääoman arvostamisesta eli siitä, kuinka paljon rahaa oikeasti on rakennuksissa kiinni ja

mikä on rakennusten korjausvastuu ja mahdollinen korjausvelka. (Kuntaliitto 2009, 29.)

Pääomavuokra		
Poisto <ul style="list-style-type: none"> - hankintamenosta tehtävät vuotuiset poistot 	Korko <ul style="list-style-type: none"> - vieraan pääoman korko - oman pääoman tuottotavoite 	Maanvuokra <ul style="list-style-type: none"> - vuokramaan hinta - omistetun tontin tuottotavoite

Kuvio 2. Pääomavuokran sisältö.

2.1.1 Kiinteistöjen arvon määrittäminen

Kiinteistöjen arvon määrittämisellä on varsin keskeinen merkitys sisäisen vuokran muodostumisessa. Kiinteistölle määritelty pääoma-arvo on se perusta, jonka mukaisesti tilojen käyttäjiltä velotettavat pääomakustannukset määräytyvät. Kiinteistöjen arvonmäärittäminen on erityisen haasteellinen erityiskiinteistöissä. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 23.)

Kuntien tai kuntayhtymien tiloja voidaan lähtökohtaisesti lähestyä neljän erilaisen arvokäsitteen näkökulmasta:

1. Markkina-arvo
2. Hankintahintainen arvo eli kirjanpitoarvo
3. Jälleenhankintahintainen arvo eli uudishinta
4. Päiväarvo eli tekninen nykyarvo

Markkina-arvon määrittäminen erityislaatuisten kiinteistöille on usein vaikeata tai jopa mahdotonta. Tällaisille kiinteistöille (esim. sairaala) ei ole olemassa aitoja markkinoita, joissa hinta määräytyisi kysynnän ja tarjonnan mukaisesti. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 23.)

Hankintahintainen arvo pohjautuu tilojen todelliseen hankintahintaan, josta on vuosittain vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

Jälleenhankinta-arvo kuvaa samanlaisen rakennuksen rakentamisesta nykyhetkellä aiheutuvia kustannuksia. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 23.)

Päivänarvo kuvaa jälleenhankinta-arvoa vähennettynä iän, käytön, käyttökelpoisuuden tai muun syyn johdosta tapahtuneella rakennuksen arvon alenemisella ja lisättynä mahdollisten korjaustoimenpiteiden ansoista tapahtuvalla arvon nousulla. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 23.)

Tällä hetkellä suurimmalla osalla sairaanhoitopiireistä on kiinteistöjen arvoperustana sisäisten vuokrien laskentaan hankintahintainen arvo eli kirjanpitoarvo, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Uusilla ja uudehkoilla kiinteistöillä tätä arvoa voidaan hyvin käyttää sisäisten vuokrien laskentaan. Rakennusten vanhetessa ja poistoaikojen ollessa eripituisia tuottaa kirjanpitoarvolla laskettu pääomavuokra hyvin eritasoisia vuokria.

2.1.2 Poisto

Suunnitelmapoistojen pohjana on käyttöomaisuuden hankintameno. Hyödykkeen hankintameno on luetaan pääsääntöisesti sen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336 4:5.1§). Varsinaisen ostohinnan lisäksi hankintameno on sisällytetään esimerkiksi rahti-, maahantuonti- ja asennusmenot. Mahdolliset saadut alennukset vähentävät hankintamenoa. Hyödykkeen valmistamisen rahoittamisesta aiheutuneet ja valmistusaikaan kohdistuvat korkomenot saadaan lukea hankintameno on kiinteiden menojen ohella, jos korkomenojen ja kiinteiden menojen yhteismäärä on olennainen hyödykkeen valmistamisesta aiheutuneisiin muuttuviin menoihin verrattuna (KPL 4:5.3§). Hankintameno on luettavien korkomenojen tulee ensisijaisesti johtua hankkeen rahoittamiseksi otetusta lainasta. (Kirjanpitolautakunta 1999, 9,10.)

Suunnitelman mukaiset poistot tehdään lähtökohtaisesti hyödykkeen hankintamenon ja jäännösarvon välisestä erotuksesta. Jäännösarvolla

tarkoitetaan samanlaisen pitoajan lopussa olevan hyödykkeen todennäköistä luovutushintaa. Jos jäännösarvon määrittäminen on hankalaa, se voidaan olettaa nolllaksi, ellei ennakoitu jäännösarvo ole olennainen hankintameno verrattuna. (Leppiniemi 2004.)

Poistot vähennetään hyödykkeen taloudellisena vaikutusaikana. Poistoaika on yleensä hyödykkeen fyysistä elinikää lyhyempi. Taloudellisen eliniän päättyessä hyödykkeestä saa olla poistamatta vain jäännösarvon verran. Aktivointi- ja poistopakosta säädetään kirjanpitoaissa (KPL 5:5.1§): ”Pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen omaisuuden hankintameno aktivoidaan ja kirjataan vaikutusaikanaan suunnitelman mukaan poistoina kuluksi.” (Leppiniemi 2004.)

Poistoja ei saa käyttää tuloksen järjestelyyn. Suunnitelman mukainen poisto on tehtävä myös tappiollisena tilikautena. Jos pieni kirjanpitovelvollinen on valinnut poistosuunnitelmakseen elinkeinoverolain enimmäispoistot, ne on vähennettävä tappiollisenakin tilikautena. (Leppiniemi 2004.)

Poisto kuvaa käyttöomaisuuden kulumisesta aiheutuvia kustannuksia. Kun pitkäikäistä tuotannontekijää käytetään tuotantoprosessissa useamman vuoden ajan, on sen hankintameno tarkoituksenmukaista jaksottaa hyödykkeen taloudelliselle pitoajalle ns. poistoina. Poistolla pyritään siis kuvaamaan sitä, kuinka paljon hyödyke (rakennus) on tarkasteltavana ajanjaksona kulunut käytössä eli kuinka suuri osa sen hankintamenosta kuuluu ko. laskentakaudelle. Poiston suuruisella rahamäärällä on tarkoitus korvata tai uusia rakennusta tai sen osia omaisuuden arvon ja käyttökelpoisuuden säilymisen turvaamiseksi. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 21.)

Poisto-osuuden ajatuksellinen laiminlyönti on käytännössä johtanut monien julkisen sektorin organisaatioiden kiinteistöjen kunnon heikkenemiseen ja suureen korjaustarpeeseen (korjausvelka). Korjauksiin tarvittavia varoja ei ole kerätty tai niitä ei ole kohdennettu systemaattisesti, jolloin korjausten lykkääminen ja kustannusten lyhyen aikavälin säästötarpeet ovat johtaneet korjausvelan kasvuun. (Kaleva 2008, 45.)

2.1.3 Korko

Varsinaisen korkotuottovaatimuksen määrittäminen julkisen sektorin investoinneille ja kiinteistö pääomalle on haasteellinen tehtävä. Miten lähestyä investointeja, jotka ehkä rahoitetaan verovaroin ja jotka eivät tuota tai joiden tarkoituksaan ei ole tuottaa varsinaista tuloa kunnan tai kuntayhtymän toimintaan? (Kuntaliitto 2009, 34,35.)

Hyödyn mittaaminen ja arvottaminen on aina poliittinen päätös. Vaikka korkotuottovaatimuksen määrittäminen on vaikea tehtävä, on se kuitenkin oleellinen osa pääomakustannuksia ja oikeita toimitilojen käytössä aiheutuneita kustannuksia. (Kuntaliitto 2009, 34,35.)

Käytännössä lainarahalle löytyy aina korkokustannus, jota voidaan käyttää myös kunnan tai kuntayhtymän korkotuottovaatimuksen ja käyttäjän maksaman sisäisen vuokran korkokustannuksen pohjana. Tätä korkoa voidaan käyttää kunnan tai kuntayhtymän investoinnin rahoitustarpeen vaihtoehtokustannuksena. (Kuntaliitto 2009, 34,35.)

Yksi korkotuottovaatimuksen lähtökohta on käyttää verovaroin rahoitetun investoinnin vaihtoehtoistuotona valtion obligaation tuottoa. Tällöin voidaan ajatella, että kuntien kiinteistövarallisuuden tulee tuottaa vähintään riskittömän sijoituksen eli valtion obligaation tuoton verran. (Kuntaliitto 2009, 34,35.)

Kunnan tai kuntayhtymän sisäisessä vuokrassa käytettävä korkotuottovaatimus voidaan vahvistaa joko talousarviovuodeksi kerrallaan tai se voi olla keskimääräinen pitkän aikavälin korkotuottovaatimus, jota ei muuteta vuosittain. (Kuntaliitto 2009, 34,35.)

2.1.4 Maanvuokra

Maanvuokra tuo sijainnin vaikutuksen sisäisiin vuokriin. Keskeisillä paikoilla maan arvo on muita alueita korkeampi ja siksi vuokrat korkeampia. Maanvuokran sisällyttäminen sisäiseen vuokraan on julkisella sektorilla pitkälti

periaatteellinen ratkaisu, joka on kytköksissä mm. yksiköiden mahdollisuuksiin vaikuttaa omaan sijaintiinsa. (Kaleva 2008, 46.)

Maanvuokra on kytköksissä alueen kiinteistömarkkinoihin, joilla sijainti on usein merkittävä hintoihin ja vuokriin vaikuttava tekijä. Maan arvo on tavallisesti kaupungin keskustoissa korkeampi kuin reuna-alueilla. Myös maankäyttöä määrittävät kaavoitusratkaisut vaikuttavat luonnollisesti keskeisesti maan arvoon. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 22.)

Keskeinen päätös liittyy siihen, missä määrin sijainnin kustannusvaikutuksia kohdistetaan tiloja käyttäville. Merkittävä osa palveluyksiköistä on melko sidoksissa tiettyyn sijaintiin, jolloin siitä aiheutuvien kustannusten kohdistaminen täysimääräisesti niille yksiköille ei välttämättä ole oikeudenmukaista. Osa tiloja käyttävistä sen sijaan voi päättää sijainnistaan huomattavasti vapaammin, jolloin niillä on suuremmat mahdollisuudet myös vaikuttaa tiloista aiheutuviin kustannuksiin. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus, 22.)

2.1.5 Investointien vaikutus pääomavuokraan

Sairaanhoitopiireissä investoidaan rakennuksiin jatkuvasti. Kun rakennetaan uutta, harvemmin mietitään uudisrakennusinvestoinnin vaikutusta sisäisiin vuokriin.

”Uudisrakennusinvestoinnit ovat poliittisen päätöksenteon arvopäätöksiä, joiden rahoitus tulee tehdä konsernin tulorahoituksen kautta.” (Isoniemi 2002, 36).

Sen sijaan peruskorjausinvestointeja tehdessä, kun seuraavan talousarviovuoden sisäisiä vuokria määritellään, tulee laskea jo kuluvalle vuodelle ja seuraavalle talousarviokaudelle päätetyt investoinnit osaksi määriteltävää sisäistä vuokraa. (Kuntaliitto 2009, 43.)

Investointien aiheuttamat vuokrankorotukset tulee siis laskea ja investoinnin käyttö harkita tarkkaan jo hyvissä ajoin ennen investointiin ryhtymistä. Mikäli investoinnin vuokravaikutus hyväksytään, korjataan rakennuksen arvot toteutuneen investointikustannuksen mukaan investoinnin valmistuttua. Uuden

pääomavuokran periminen aloitetaan aina, kun investointi otetaan käyttöön. (Kuntaliitto 2009, 43.)

2.2 Ylläpitovuokran määrittäminen

Kiinteistöjen aiheuttamat vuotuiset ylläpitokustannukset ovat sisäisen vuokran toinen olennainen komponentti. Kiinteistön omistajan näkökulmasta nämä kustannukset ovat ns. läpilaskutuserä, joka kuluu joko oman organisaation tuottamien palveluiden aiheuttamiin kustannuksiin tai ulkopuolisille palveluntuottajille maksettaviin palvelumaksuihin. (Kaleva 2008, 48.)

Suomessa tyypillisin tapa kiinteistöjen ylläpitokustannusten laskentaan ja kirjaamiseen pohjautuu Kirjanpitoasetuksen kiinteistökaavaan, joka jakaa ylläpitokustannukset 13 kuluerään (Kaleva 2008, 48):

1. Hallinto
2. Käyttö ja huolto
3. Ulkoalueiden hoito
4. Siivous
5. Lämmitys
6. Vesi ja jätevesi
7. Sähkö ja kaasu
8. Jätehuolto
9. Vahinkovakuutukset
10. Vuokrat
11. Kiinteistövero
12. Muut hoitokulut
13. Korjaukset ja kunnossapito

Ylläpitovuokrassa kysymys on yleensä suoraan juoksevien kulujen kohdistamisesta omistajan ja käyttäjän välillä. Nämä menot ovat jälkikäteen varsin selkeästi todennettavissa toteutuneiden ylläpitokustannusten kautta. Oma haasteensa on ylläpitovuokran määrittelyssä seuraavalle talousarviovuodelle. Sisäiset vuokrat määritellään yleensä hyvissä ajoin ennen

seuraavaa talousarviovuotta, jolloin haasteena on seuraavan talousarviovuoden tason ennakoiminen. Ylläpitovuokran tulisi riittää ko. talousarviovuonna tilakeskukselle/kiinteistöpalvelulle näistä tehtävistä aiheutuvien kustannusten kattamiseen. (Kuntaliitto 2009, 43,44.)

Ylläpitovuokran määrittely lähtee liikkeelle toteutuneista ylläpitokustannuksista. Toteutuneet kustannukset jaotellaan kustannuslajeihin käytössä olevan nimikkeistön avulla. Tämän jälkeen arvioidaan eri kululajien kustannusnousut (%) seuraavalle vuodelle. Lopuksi toteutuneista kustannuksista sekä eri kustannusten arvioiduista nousuista muodostetaan ylläpitovuokrat. Tällä menetelmällä saadaan muodostettua oikeudenmukaiset rakennuskohtaiset ylläpitovuokrat, jotka pohjautuvat toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin huomioiden tulevat kustannusmuutokset tarjottavan ylläpitopalvelun hinnassa. (Kuntaliitto 2009, 43,44.)

Ylläpitovuokra		
Ylläpitopalvelut <ul style="list-style-type: none"> - hallinto - kunnossapito - vakuutus - kiinteistönhuolto - jätehuolto - ulkoalueiden hoito - teknisten järjestelmien huolto 	Käyttöpalvelut <ul style="list-style-type: none"> - sähkö - lämmitys - vesi ja jätevesi 	Käyttäjäpalvelut <ul style="list-style-type: none"> - muut palvelut (esim. omien alueiden siivous, aula- tai vahtimestaripalvelut)

Kuvio 3. Ylläpitovuokran sisältö (Kuntaliitto 2009, 45).

Pääomavuokra on pitkän aikavälin pääoman ja varallisuuden käyttöön liittyvä tekijä, kun taas ylläpitovuokran tehtävänä on puolestaan mahdollistaa rakennuksen päivittäinen käyttö. Ylläpitovuokra on siis tuote, jolla varsinainen tilankäyttäjä saa toimintoihinsa liittyvät palvelut tehokkaasti ja taloudellisesti niin, että rakennuksen päivittäinen käyttö varsinaisessa palvelutoiminnassa on mahdollisimman sujuvaa. Tilakeskukselle ylläpitovuokra tarkoittaa tulorahoitusta, jolla se voi tuottaa tilojen käyttäjille tarjoamansa palvelut. Ylläpitovuokra muodostuu ylläpitopalveluista, käyttöpalveluista ja käyttäjäpalveluista ja se voidaan jakaa seuraaviin eriin. (Kuntaliitto 2009, 43,44.)

3 SISÄISTEN VUOKRIEN NYKYTILANNE

SAIRAANHOITOPIIREISSÄ

Kaikissa hankkeeseen osallistuneissa sairaanhoitopiireissä on käytössä sisäinen vuokrajärjestelmä. Sairaanhoitopiirien sisäinen vuokranlaskenta tapahtuu puhtaasti kustannusperusteisesti. Syy tähän on yksinkertaisesti se, ettei markkinoilta löydy vastaavia sairaaloiden vaatimia erikoistiloja eikä varsinkaan siinä mittakaavassa, missä sairaalat niitä tarvitsevat. Vaihtoehtoisen tarjonnan puutteessa on luontevinta laskea vuokrat kustannusperusteisesti. Kaikissa sairaanhoitopiireissä kerätään sisäisellä vuokralla pääomakustannuksia sekä käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia. Sen sijaan vain viidessä vastanneista sisäiseen vuokraan on sisällytetty myös käyttäjäpalveluita. Ennen opinnäytetyötä suoritettu erillinen projekti lähtötilanteen kartoittamiseksi osoitti nykykäytännön varsin erilaisiksi sisäisten vuokrien laskennan suhteen sekä suuret euromääräiset vaihtelut sisäisten vuokrien hintatasossa. Suomen sairaalatekniikan yhdistys päätti lähteä kehittämään sisäisten vuokrien sisältöä ja yhteistä toimintaohjetta sisäisten vuokrien laskentaan.

3.1 Pääomavuokran nykysisältö

Yhtä vastaajaa lukuun ottamatta pääomavuokrat lasketaan alkuperäisistä kirjanpitoarvoista ilman indeksikorotuksia. Ainoastaan Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveisyhtymässä pääomavuokran laskentaan käytetään teknistä nykyarvoa. Teknisen nykyarvon käyttö edellyttää rakennusten teknisten nykyarvojen määrittämistä eikä kaikissa sairaanhoitopiireissä näin ole tehty. Kirjanpitoarvot sitä vastoin ovat automaattisesti olemassa ja niiden käyttö rakennusten arvoperustana on ollut luontevinta vaikkakaan ei aina tarkoituksenmukaisinta mitä tarkastelut pääomavuokran suurista vaihteluista myöhempanä osoittavat.

Rakennusten poistoajat vaihtelevat 20 ja 50 vuoden välillä. Yleisimmin käytössä on 30 vuoden poisto aika tasapoistolla. Yhdellä vastaajista on käytössä 5% jäännösarvopoisto. Poistoajalla on suuri vaikutus perittävän pääomavuokran

tasoon. Poistoaika oli ehdottomasti yksi tärkeimmistä kohdista sisäisen vuokran uudessa ohjeistuksessa. Eri asia on se, voidaanko poistoaikoja sairaanhoitopiireissä mennä yksinkertaisesti muuttamaan.

Kun pääomavuokra lasketaan kirjanpitoarvosta, joka ei välttämättä kuvaa rakennuksen todellista arvoa kovin hyvin, ja poistajat vaihtelevat suuresti, ei saatu pääomavuokran taso kuvaa hyvin sitä korjaustarvetta, mitä rakennuksista vuosittain kertyy eikä sisäisillä vuokrilla kerättävä pääomavuokra vastaa tiloista aiheutuvaa pääomakustannusta. Varsinkin vanhoissa rakennuksissa, jotka ovat jo poistosuunnitelmansa loppupuolella ja kirjanpitoarvo pieni, laskettaessa pääomavuokraa tästä arvosta saadaan pieni pääomavuokra, vaikka rakennuksen todellinen korjaustarve on todennäköisesti suuri ja syntyy korjausvelkaa. Eli saaduilla vuokratuloilla ei pystytä pitämään rakennuksia edes siinä kunnossa, missä ne ovat, saati parantamaan niiden kuntoa, vaan rakennusten kunto heikkenee vuosittain. Oma lukunsa ovat luonnollisesti ne rakennukset, joita ollaan tietoisesti ajamassa alas, esimerkiksi tilojen tultua toiminnalle vanhanaikaiseksi, eivätkä muutostyöt ole kustannustehokkaasti tai teknisten ratkaisujen vuoksi toteutettavissa, vaan järkevintä on purku ja uudelleenrakentaminen.

Kiinteistömassaan sidotulle pääomalle lasketaan korko, jonka määrittelee yleensä taloushallinto ja konsernijohto vahvistaa. Käytännössä korko on joko vieraan pääoman todellinen korko tai sairaanhoitopiirin jäsenkunnilleen maksama peruspääoman korko. Erillinen tuottovaatimus näiden veloitteiden lisäksi on käytössä vain yhdellä vastaajista. Käytäntö on kuitenkin kaikilla sama. Sidotulle pääomalle lasketaan tietyn prosenttiluvun mukainen tuotto jolla katetaan korkokuluja joko pankin suuntaan tai jäsenkunnille.

Investoinnit otetaan kaikissa sairaanhoitopiireissä huomioon pääomavuokrassa. Raja investoinnin ja tilikauden menon välillä sen sijaan vaihtelee suuresti. Pienimmillään raja investoinnin ja tilikauden menon välillä oli 5 000 € ja suurimmillaan 100 000 €. Investointien kohdistamisessa oli myös eroavaisuuksia. Ainoastaan kahdessa sairaanhoitopiirissä investointeja kohdistettiin osastotasolle. Muut tyytyivät kohdistamaan investoinnit

rakennukselle. Investoinneista ei pääsääntöisesti tehdä omia poistosuunnitelmia, vaan ne liitetään vanhaan poistosuunnitelmaan. Poikkeuksena mainittiin sairaanhoitopiirin ulkopuolisille vuokralaisille tehtävät investoinnit. Näistä tehdään omat poistosuunnitelmat ja investointien takaisinmaksu liitetään vuokrasopimukseen.

Maan hinnan vaikutus on mukana ainoastaan yhdellä vastanneista. Muilla vastanneilla ei ole käytössä vyöhykehinnointilua tai maan korkoa/vuokraa.

Pääomavuokran sisällöstä ja laskentatavasta päätettiin antaa suositus, miten pääomavuokra olisi tarkoituksenmukaisinta laskea. Koska rakennuksiin sidotut pääomat sekä poistot ovat tärkeä osa sairaanhoitopiirien taloutta, joudutaan pääomavuokran osalta ottamaan sairaanhoitopiirien omat ohjeistukset huomioon. Tästä syystä projektiryhmässä ei nähty pääomavuokrien yhtenäistämiseksi suurta mahdollisuutta ainakaan lyhyellä aikavälillä. Antamalla ohjeistus pääomavuokran sisällöstä ja laskentatavasta toivotaan kuitenkin pidemmällä tähtäimellä saavutettavan yhtenäisempiä käytäntöjä.

3.2 Ylläpitovuokran nykysisältö

Ylläpitovuokraa saatetaan nimittää myös käyttövastikkeeksi tai hoitovuokraksi. Nimi vaihtelee sairaanhoitopiiristä ja puhujasta riippuen. Kaikki tarkoittavat kuitenkin samaa rakennusten ylläpidosta, käytöstä ja hoidosta muodostuvien kustannusten keräämistä vuokrilla. Osalla sairaanhoitopiireistä tähän vuokraan on sisällytetty myös käyttäjäpalveluita kuten esimerkiksi vahtimestaripalvelu, vartiointi tai tietokoneet. Ylläpitovuokran sisällön yhtenäistäminen koettiin projektissa yhdeksi keskeisimmistä tavoitteista.

3.3 Tilaluokitukset

Kaikissa sairaanhoitopiireissä on käytössä tilaluokitukset kuvaamaan tilojen eriarvoisuutta vuokranlaskussa. Eriarvoisuuteen vaikuttaa rakentamiskustannukset pääomavuokran osalta sekä tiloista aiheutuvat

käyttökustannukset ylläpitoluokran osalta. On selvää, että leikkaussalin rakentaminen ja käyttö ovat huomattavasti kalliimmat kuin toimistossa, jossa taas kustannukset ovat suuremmat kuin yksinkertaisessa varastossa. Tilaluokkien erilaisilla tilakertoimilla pyritään saamaan nämä eroavaisuudet osaksi tilavuokria. Nykykäytännöt sairaanhoitopiireissä tilojen luokittelun osalta erosivat kaikki toisistaan. Tilaluokkien lukumäärät vaihtelivat sairaanhoitopiiristä riippuen noin 60 aina 600 asti. Tässä ääripäässä tilaluokitus oli viety käytännössä ammattinimiketasolle. Esimerkiksi ylilääkärin huone, apulaisylilääkärin huone sekä apulaislääkärin huone erosivat tilakertoimien osalta toisistaan.

Tilakertoimien lukumäärissä ja suuruuksissa oli muutenkin suuria vaihteluita. Siinä kun yksi tyytyy vain yhteen kertoimeen, on toisella käytössä yli kymmenen kerrointa (pääoma, lämpö, polttoöljy, sähkö, vesi, vuosikorjaukset, hoito, muut, k-vero, hissihuolto, vartiointi, jätehuolto, lumityöt, ulkopuoliset vuokrat) yhtä tilaluokkaa kohden.

Pääosalla vastanneista on käytössä kahden kertoimen vuokranlaskenta, yksi pääomavuokran määrittämiseen ja toinen ylläpitoluokran määrittämiseen. Pääomakerroin kuvastaa tilan rakennusaikaisia kustannuksia ja tilaan sidotun pääoman määrää. Ylläpitokerroin taas kuvaa tilaan kohdistuvia käytön aikaisia kustannuksia.

Eri sairaanhoitopiireistä käytössä olleiden huoneluetteloiden pohjalta tehdyt vertailut osoittivat, että näissä sairaanhoitopiireissä tilojen pinta-aloista noin 90% katetaan 30 yleisimmällä tilaluokalla. On siis perusteltua miettiä tarvittavien tilaluokkien lukumäärää.

3.4 Sisäisen vuokran tehtävä ja tavoitteet sairaanhoitopiireissä

Sisäisen vuokran tehtävä ja tavoitteet sairaanhoitopiireissä ei käytännössä eroa siitä, mitä sisäisellä vuokralla yleisesti tarkoitetaan: Tilojen omistamisesta ja käytöstä aiheutuvien kulujen perimistä loppukäyttäjältä. Kaikki pääoma- ja ylläpitokulut laskutetaan tiloja viime kädessä käyttäviltä yksiköiltä. Koska

sairaalamailmassa on hyvin eriarvoisia tiloja (vertaa leikkaussali – varasto) on kaikissa sairaanhoitopiireissä käytössä niin sanottu tilaluokitus painottamaan ja kuvastamaan eri tilojen kalleutta. Muutamaa sairaanhoitopiiriä lukuun ottamatta nämä tilakertoimet jaetaan vielä pääomakertoihin, mikä kuvaa tilan kalleutta rakennusvaiheessa sekä tilaan sidotun pääoman suuruutta ja käyttökertoihin, mikä kuvaa tilan kalleutta käytöstä aiheutuvien kustannusten osalta. Näillä kertoihin ei muuteta kuitenkaan kerättävien kustannusten loppusummaa. Olisi luonnollisesti helppoa laskea vuokrat yksinkertaisesti neliöpohjaisesti ilman tilakertoimia jolloin kaikkien tilojen neliövuokra olisi sama. Tämä käytäntö kuitenkin suosisi erikoistiloja vaativia osastoja (esimerkiksi kuvantaminen) suhteessa vaatimattomimpiin tiloihin toimintansa puolesta sijoittuvia osastoja (esimerkiksi hallinto). Tilakertoihin pyritään kohdentamaan kustannuksia oikeudenmukaisemmin sinne, missä kustannukset ovat pääomavuokran osalta investointivaiheessa syntyneet ja ylläpitovuokran osalta käytön aikana syntyvät.

Yksi sisäisen vuokran tärkeistä tehtävistä, tilan käytön ohjausvaikutus, on vaikeasti saavutettavissa sairaalamailmassa. Suurin osa hoitotoimintojen tiloista vaaditaan juuri siellä, missä muukin hoitotoiminta tapahtuu, eikä tiloja voida vuokrata tai ostaa muualta. Osastot ovat riippuvaisia toisistaan eikä yksittäisen osaston siirtäminen ole mahdollista. Yksinkertaisista toimistotiloista on suhteellisen helppo luopua, mikäli toiminnot ja tarpeet muuttuvat. Toki sairaaloissakin toiminnot kehittyvät ja sitä myötä tarpeet muuttuvat, mutta sairaaloiden erikoistiloista ei voidakaan luopua niin yksinkertaisesti. Ja joissain tilanteissa myös potilasturvallisuuden vuoksi ei tiloja voida myydä tai vuokrata ulkopuoliselle. Kun leikkaussali jää tyhjäksi, ei sitä voida yksinkertaisesti myydä tai vuokrata esimerkiksi eläinlääkäritoimintaa harjoittavalle. Tilat jäävät siinä tapauksessa tyhjilleen rasittamaan sairaanhoitopiirien taloutta.

Tyhjien tilojen kustannukset onkin hyvä tuoda päättäjien tietoisuuteen ja avuksi päätöksenteossa. Tavoitteena pitää olla tiivis yhteistyö sairaanhoidollisen johdon kanssa. Vain niin voidaan päästä mahdollisimman taloudellisiin ja kuitenkin toiminnot varmistaviin tilaratkaisuihin. Joskus saatetaan harkita toimintojen siirtämistä toisiin tiloihin, jotta saataisiin tilakokonaisuuksia

tyhjennetyksi ja näin voitaisiin osasta ylimääräisiä tiloja luopua joko myymällä tai vuokraamalla ne ulos. Toki joskus pitää hyväksyä se tosiasia, että joidenkin sairaanhoidollisten toimintojen pitää sijaita juuri siellä, missä ne ovat.

3.5 Sisäisten vuokrien laskentatavat

Sisäiset vuokrat määritellään kaikissa sairaanhoitopiireissä puhtaasti kustannusperusteisesti. Sairaalat on rakennettu hoitotyön tarpeisiin mittatilaustyönä eikä vastaavilla tiloilla ole käytännössä juurikaan markkinoita. Markkinapohjainen vuokrien määrittäminen on siten mahdotonta. Vuokrilla perittäviä ylläpitokustannuksia määritettäessä arvioidaan toteutuneita kustannuksia edellisiltä vuosilta. Pääomavuokraan vaikuttavat poistot ja korot saadaan yleensä omalta taloushallinnolta.

Ylläpitovuokran määrittäminen perustuu pitkälti kustannusten seurantaan. Taloushallinnon kirjanpito kirjaa ja tiliöi kaikki sairaanhoitopiirin menot omille tileilleen ja kustannuspaikoilleen. Näin toimitaan myös tekniikan osalta. Ylläpitovuokraan sisältyvien kuluerien kirjaaminen omille tileilleen tai kustannuspaikolleen onkin ensiarvoisen tärkeää, jotta vuokriin sisällytetyt kuluerät ja mahdolliset palvelut voidaan arvioida ja tarkastella.

Seuraavan vuoden budjettia valmistellessa lasketaan myös seuraavan vuoden sisäiset vuokrat. Budjetin laadintavaiheessa, yleensä kesällä, ei vielä ole tiedossa kaikki kuluvana vuonna toteutuvat kustannukset. Tästä syystä joudutaan arvioimaan odotettavissa olevat kustannukset vuoden loppuun. Näin saatu ylläpitokustannus on perusta seuraavan vuoden ylläpitovuokrien laskentaan. Ylläpitovuokraan oleellisesti vaikuttavien kuluerien kuten lämmön, sähkön ja veden mahdolliset korotukset huomioidaan resurssimuutoksina. Myös kaikki muut tiedossa olevat hintojen muutokset sekä resurssimuutokset huomioidaan ylläpitovuokran laskennassa.

Kun vuokrilla kerättävien ylläpito- ja pääomakustannusten budjettiluvut on saatu määritettyä, lasketaan seuraavan vuoden vuokrat. Vuokrien laskentaa varten sairaanhoitopiirit käyttävät tilahallintaohjelmaansa. Tilahallintaohjelmaan on

syötettynä sairaanhoitopiirien huonetilat neliötietoineen. Tilahallintaohjelmiin on myös syötettynä tilojen käyttötarkoitukset ja käyttötarkoitusten taustalla vaikuttavat tilakertoimet. Syöttämällä vuokrilla kerättävät pääoma- ja ylläpitokustannukset tilahallintaohjelmaan saadaan tilakohtaiset vuokrat määriteltä. Ohjelma huomioi myös tilojen käyttötarkoitukset tilakertoimien avulla jolloin tilojen eriarvoisuudet tulevat huomioitua sisäisissä vuokrissa.

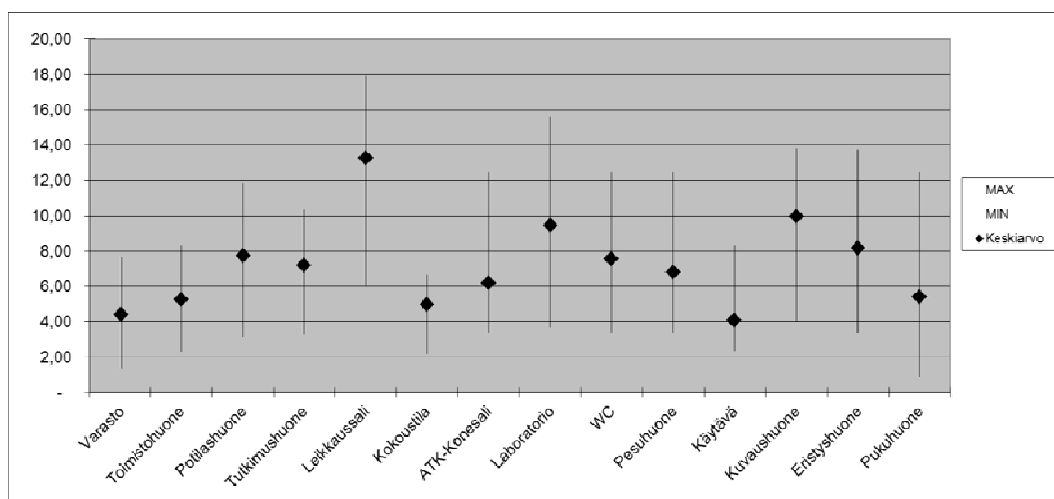
Samassa tilahallintaohjelmassa on myös syötettynä tilojen hallinnoitsijat. Eli mitkä tilat kuuluvat millekin osastolle (kustannuspaikalle). Näin saadaan jokaiselle kustannuspaikalle heidän hallinnoimien tilojen neliötiedot ja tilakohtaiset kustannukset määriteltä. Yhteisten, jyvitetävien tilojen kustannukset jakaantuvat käyttäjille, yleensä niiden hallinnassa olevien pinta-alojen suhteessa.

3.6 Sisäisten vuokrien nykytaso

Vaikka kaikilla on käytössä kustannusperusteinen vuokranlaskenta, on vuokratasoissa suuria vaihteluja sairaanhoitopiirien välillä. Erot johtuvat erilaisista poistosuunnitelmista, erilaisista tilaluokituksista, vuokran sisällöstä sekä jyvitetävien tilojen jyvitystavoista.

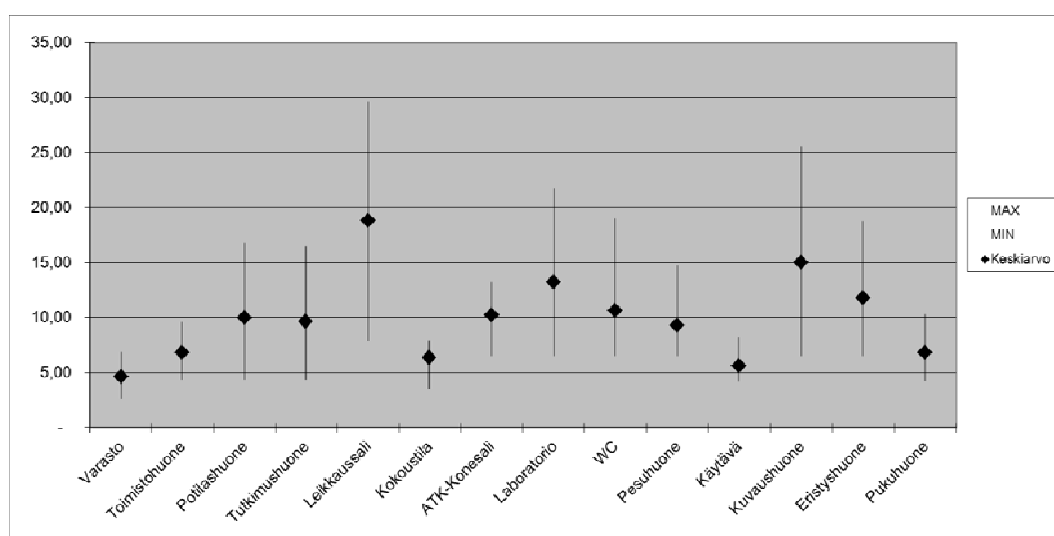
Lähtötilanteen kartoitusta tehtäessä lähetettiin sairaanhoitopiireille kyselylomake, jolla tiedusteltiin myös tiettyjen valittujen huonetilojen neliövuokria eroteltuina pääomavuokran ja ylläpitovuokran osalle.

Ylläpitovuokran vaihteluvälit sekä keskiarvot näkyvät kuviossa 3. Vaihteluvälit ovat suuria kaikissa huonetyypeissä. Ylivoimaisesti suurin vaihtelu ylläpitovuokran neliöhinnassa näkyy pukuhuoneen kohdalla. Ylläpitovuokran neliövuokran vaihtelu on noin yhdestä (1) eurosta yli kahteentoista (12) euroon neliöltä. Myös leikkaussalissa (noin 6 – 18 €/m²) ja laboratoriotiloissa (noin 4 – 16 €/m²) ylläpitovuokran vaihteluvälit olivat muita tiloja suuremmat.



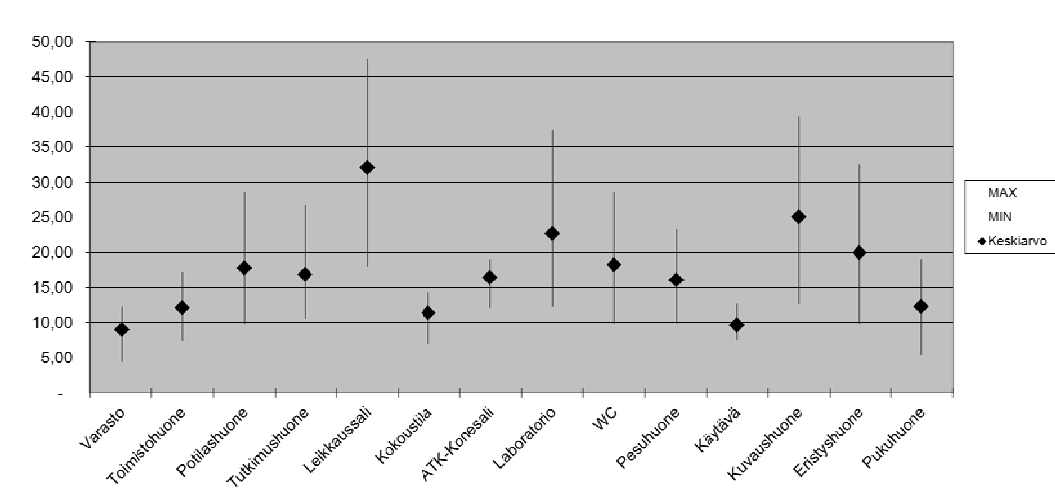
Kuvio 4. Ylläpitovuokran vaihtelu.

Pääomavuokran vaihteluvälit sekä keskiarvot näkyvät kuviossa 4. Vaihteluvälit ovat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta selkeästi pienempiä kuin ylläpitovuokran osalta. Ylivoimaisesti suurin vaihtelu pääomavuokran neliöhinnassa näkyy leikkaussalin kohdalla. Pääomavuokran neliövuokran vaihtelu leikkaussalissa on noin kahdeksasta (8) eurosta noin kolmeen kymmeneen (30) euroon neliöltä. Myös kuvantamisen tiloissa (noin 7 – 25 €/m²) ja laboratoriotiloissa (noin 7 – 22 €/m²) pääomavuokran vaihteluvälit olivat suurempia kuin muilla tiloilla.



Kuvio 5. Pääomavuokran vaihtelu.

Ylläpitoluokra ja pääomavuokra yhdessä muodostavat sisäisen vuokran. Näiden yhteisvaikutus nähdään kuviosta 5. Kun verrataan kokonaisvuokran vaihteluvälejä pelkästään ylläpitoluokkaan tai pääomavuokkaan, voidaan todeta, että pääsääntöisesti vaihteluvälit ovat pienentyneet. Varaston, toimiston, kokoustilan, ATK-tilan ja käytävän vaihteluvälit ovat enää hyvin marginaaliset. Suoranaiseen sairaanhoitoon liittyvissä tiloissa vaihteluvälit ovat kuitenkin vielä selkeitä. Esimerkiksi leikkaussalin kokonaisvuokran vaihtelu asettui kahdeksastatoista (18) neljäänkymmeneenseitsemään (47) euroa neliöltä.



Kuvio 6. Kokonaisvuokran vaihtelu.

Neliövuokrien vertailua nykyisellään tulee välttää. Tai ainakin pitää vertailua tehdessä tiedostaa ne erot eri sairaanhoitopiirien välillä sisäisten vuokrien laskentatavoissa, poistoajoissa, sisällössä, ym., mitkä vaikuttavat suoraan vuokran suuruuteen. Sisältöjen ollessa erilaiset, ovat vertailujen tulokset vain suuntaa antavia. Sairaaloiden vuokratasojen vertailua vapaisiin markkinoihin on myös syytä välttää. Tai ainakin on tiedostettava että sairaaloiden sisäisten vuokrien sisältö on huomattavasti laajempi kuin vapailla markkinoilla. Sairaaloiden erikoistilojen vertaaminen on jo siksi mahdotonta, koska vastaavien tilojen markkinoita ei ole. Markkinavuokriin vaikuttavat olennaisesti myös suhdanteet, kysyntä ja tarjonta sekä kiinteistönomistajan spekulointi kiinteistön arvon noususta tulevaisuudessa. Sairaaloissa ja sairaanhoitopiireissä sisäinen vuokrataso määräytyy taas puhtaasti

kustannusperusteisesti ilman spekulointeja arvonnousuista tai kysynnän ja tarjonnan vaihteluista.

3.7 Vuokrien perintä

Ulkopuolisilta vuokralaisilta vuokrien periminen hoituu kaikilla sairaanhoitopiireillä voimassa oleviin vuokrasopimuksiin perustuvalla laskutuksella. Ulkopuolisten vuokralaisten vuokran sisältö poikkeaa kuitenkin usein sairaanhoitopiirien omasta sisäisestä vuokrasta. Ulkopuoliset vuokralaiset eivät välttämättä tarvitse samoja palveluita, joita sairaanhoitopiirit ovat sisällyttäneet omiin sisäisiin vuokriinsa. Tästä syystä myös vuokrataso voi olla eri kuin sisäisessä vuokrassa.

Sisäinen vuokranperintä tapahtuu valtaosalla kuukausittain. Tilayksikkö lähettää sairaanhoitopiiriin kirjanpitoon laskutustiedot, joiden mukaan vuokrat peritään. Tämä on käytännössä hyvin pitkälle automatisoitu eikä vaadi suuria manuaalisia toimenpiteitä. Kirjanpito-ohjelmassa osastojen (kustannuspaikkojen) menotileiltä siirtyy velotettavat summat tilayksikön tulotileille. Molemmat osapuolet pystyvät tileiltään seuraamaan vuokrien perinnän vaiheita. Vaikka vuokrien perintä on automatisoitu, lähetetään silti joissain sairaanhoitopiireissä lasku tiedoksi vuokralaiselle.

3.8 Tilojen ylitarjonta tai vajaakäyttö, tyhjilleen jäävät tilat

Sairaalat elävät käytännössä jatkuvassa muutoksessa. Sairaanhoidon kehittyminen ja osastojen tilantarpeet muuttuvat. Jotkut osastot tarvitsevat lisätiloja, toiset haluavat luopua. Harvoin nämä osastot kuitenkaan ovat vierekkäin ja näin syntyy ongelmia tilojen suhteen. Tästä syystä on ensiarvoisen tärkeää päästä yhteistyöhön tilakeskusten ja sairaanhoidollisen suunnittelun kanssa, jotta tällaiset ongelmat voitaisiin minimoida ja ennakoida.

Kun osastoilla on tilantarpeita, eivät he voi yksin vuokrata sairaalan ulkopuolelta lisätiloja, vaan tämä hoidetaan kaikissa sairaanhoitopiireissä keskitetysti tilahallinnasta. Kaikki sairaanhoitopiirit kartoittavat ensin mahdollisuudet omien kiinteistöjen sisällä ja vasta sen jälkeen tulee mahdollinen ulkoa vuokraus

kysymykseen. Jos osasto haluaa luopua tilasta tai suuremmasta kokonaisuudesta, onnistuu se kesken budjettivuotta vain, mikäli tilalle/tiloille löytyy uusi ottaja. Muussa tapauksessa näiden tilojen budjetoidut vuokratulot jäisivät saamatta.

Mikäli sairaalassa taas on tiloja tyhjillään, ei tilakeskus vastaavasti voi yksinkertaisesti vuokrata niitä ulkopuolisille kysymättä ja selvittämättä sairaaloiden omia tarpeita ensin.

Käytännössä tiloja kuitenkin aina jää jossain tyhjilleen ja näistä tiloista on luonnollisesti kustannuksia. Joillain sairaanhoitopiireillä nämä tyhjien tilojen kustannukset jyvitetään heti kaikille käyttäjille, toisilla tyhjien tilojen kustannukset jäävät omaksi tappioksi.

4 VUOKRALASKENNAN YHTENÄISTÄMINEN

Suomen sairaalatekniikan yhdistyksen käynnistämän hankkeen sisäisten vuokrien yhdistämiseksi toivottiin tuottavan ohjeistuksen sisäisten vuokrien sisällöstä ja laskentatavasta. Tämän opinnäytetyön tutkimusten perusteella saatiin suositus sisäisten vuokrien laskentamalliksi, jotta sisäisiä vuokria voitaisiin verrata eri sairaanhoitopiirien kesken.

4.1 Sisäisten vuokrien yhtenäistämisen haasteet

Jokainen sairaanhoitopiiri on vuosien saatossa ottanut omat vuokrien laskentaperiaatteet käyttöönsä. Sisäisten vuokrien sisältö on räätälöity jokaisessa sairaanhoitopiirissä palvelemaan kunkin omaa tarvetta ja tavoitteita. Taloushallinto ja konsernijohto ovat omalta osaltaan antaneet reunaehdoja vuokrien laskentaan ja perintään. Nyt kun halutaan lähteä muuttamaan näitä vanhoja käytäntöjä, pitää olla tietoinen näistä menneisyyden rasitteista ja pitää olla myös realistinen, eikä pidä odottaa muutosten tapahtuvan heti. Kuitenkin tulee olla optimistinen, jotta muutoksia saadaan aikaan ja päästään askel askeleelta lähemmäksi yhteisiä pelisääntöjä sisäisten vuokrien sisältöön ja laskentatapoihin.

4.2 Ohjeistus pääomavuokrien sisällöstä ja laskentatavasta

Pääomavuokran sisältö on jo nyt monissa sairaanhoitopiireissä pitkälti sellainen, mihin lopulta päädyttiin suosituksessakin. Pääomavuokralla peritään rakennuksiin sidottujen pääomien poistoja, sidotulle pääomalle tuottoa/korkoa sekä maankorkoa.

Rakennuskanta sairaanhoitopiireissä on monitasoista. Osa rakennuksista on uutta vastaavassa kunnossa, kun taas osa on käytännössä purkukunnossa. Sairaanhoito kehittyy jatkuvasti ja rakennusten käyttötarkoitukset muuttuvat vuosien saatossa. Osaa rakennuksista ei kenties ole tarkoituksenmukaista muuttaa nykysairaanhoidon tarpeita vastaaviksi, vaan halvemmaksi tulee

uudisrakentaminen. Se, mistä arvosta kussakin rakennuksessa pääomavuokra lasketaan, pitää perustua sairaanhoitopiirin pitkän tähtäimen suunnitteluun.

Mikäli rakennuksista on vuosien saatossa kertynyt korjausvelkaa, rakennuksiin ei ole investoitu vuosien varrella riittävästi ja nyt halutaan parantaa rakennuskantaa, on pääomavuokran arvoperustaksi syytä valita rakennuksen jälleenhankinta-arvo. Näin taataan riittävät resurssit seuraaville vuosille rakennuksen perusparannuksille ja syntynyttä korjausvelkaa saadaan kurottua takaisin. Rakennuksissa, joissa ei tarvitse suorittaa perusparannuksia ja nykyisen kunnon säilyttäminen riittää toimintojen turvaamiseksi, voidaan valita tekninen nykyarvo pääomavuokran perustaksi.

Tärkeää sisäisen vuokrajärjestelmän kannalta, oli rakennusten arvoperusta sitten mikä tahansa, tekninen nykyarvo, jälleenhankinta-arvo tai kirjanpitoarvo, on huolehtia siitä, että pääomavuokrassa perityt poistot oikeasti suunnataan rakennusten perusparannuksiin sekä investointeihin. Näin pystytään turvaamaan rakennusten käyttökelpoisuus ja arvon säilyminen myös tulevaisuudessa. Käyttäjän on myös helpompi ymmärtää pääomavuokran olemassaolo ja sen tarkoitus.

Käytännössä sairaalarakennuksille ei ole kiinteistömarkkinoita. Rakennukset ovat liian erityispiirteisiä, suuria ja yleensä osa kiinteää sairaala-aluetta, että niistä edes voitaisiin luopua myymällä ulkopuolisille. Kun sairaalarakennus saavuttaa elinkaarensa pään, on yleensä kohtalona purku. Tästä syystä suositellaan jäännösarvoksi 0 % pääomavuokraa laskettaessa. Mikäli kyseessä on rakennus, jolle voidaan kuvitella olevan kiinnostuneita ostajia ja rakennus on sijainniltaan sellainen, että siitä voitaisiin luopua, voidaan jäännösarvoksi ottaa 30 % pääomavuokran laskennassa.

Pääomavuokran korko, eli tuottotavoite rakennuksiin sidotulle pääomalle, on nykyisellään käytännössä joko vieraan pääoman todellinen korko tai omistajakunnille maksettu peruspääoman korko. Käydyissä palaverissa SSTY:n kanssa todettiin nykykäytäntö hyväksi ja lisäksi mahdollisuudet vaikutta tähän pieniksi.

Maan koron eli maapohjan arvostuksen ottamisesta pääomavuokraan keskusteltiin pitkään. Toisin kuin rakennuskanta, maapohja ei menetä arvoaan. Toisaalta taas maapohjaan on sidottuna pääomaa, joka muualle sijoitettuna tuottaisi tuloa. Maan koroksi päätettiin antaa suositus siten, että se laskettaisiin kiinteistön verotusarvosta ja maan tuottovaatimus/korko olisi sama kuin pääoman tuottovaatimus/korko.

4.3 Ohjeistus ylläpitovuokrien sisällöstä ja laskentatavasta

Ylläpitovuokran sisällön yhtenäistäminen muodostui jo varhain opinnäytetyn tärkeimmäksi tavoitteeksi. Tapaamisissa SSTY:n työryhmän kanssa käytiin läpi ehdotuksia ylläpitovuokraan sisällytettävistä perusasioista sekä muista mahdollisista kulueristä, jotka ylläpitovuokralla tulisi kerätä. Kirjanpitoasetuksen kiinteistökaava muodostaa valmiin ja toimivan perussisällön myös sairaaloiden ylläpitovuokrien sisällöksi.

Kiinteistön hoitokulut kirjanpitoasetuksen mukaan:

- Henkilöstökulut
- Hallinto
- Käyttö ja huolto
- Ulkoalueiden hoito
- Siivous
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö ja kaasu (ei sairaalakaasut)
- Jätehuolto (ei ongelmajätteet)
- Vahinkovakuutukset
- Vuokrat
- Kiinteistövero
- Korjaukset
- Muut hoitokulut

Sairaaloissa on normaaleihin rakennuksiin verrattuna lisäksi järjestelmiä, jotka palvelevat kaikkia tai ainakin suurta osaa rakennuksen vuokralaisista. Näiden kustannusten kerääminen ylläpituokralla on myös perusteltua.

- Jäähdytys/kaukokylmä (ei yksittäiset laitteet)
- Yleisten opasteiden ylläpito
- Kiinteistöjen tekninen päivystys ja varallaolot
- Rakennuksiin kiinteästi asennettujen verkostojen ylläpito ja huolto
 - o Sairaalakaasuverkko (ei kaasut)
 - o ATK runkoverkko (ei aktiivilaitteet eikä niiden ylläpito)
 - o Yleisantenniverkko
 - o Kulunvalvontaverkko
 - o Kiinteistöjen hälytysverkot (ei osastokohtaiset)
 - o Sprinklerijärjestelmät
- Piirivartiointi

Sisäisten vuokrien yhteydessä voidaan periä myös osastokohtaisia palvelumaksuja. Nämä tulee kuitenkin pystyä laskemaan ja ilmoittamaan perusvuokrasta erillään. Vuokran yhteydessä perittävistä palvelumaksuista tulisi tehdä erilliset palvelusopimukset. Tällaisia palveluita voisi olla esimerkiksi

- Sairaalakaasut, pullokaasut
- Tietoliikennemaksut
- Tietokoneet
- Sisätilojen siivouspalvelut
- Ongelmajätteet
- Osastokohtainen vartiointi

4.4 Tilakertoimet

Keskusteluissa sisäisten vuokrien yhtenäistämiseksi kävi hyvin pian myös ilmi tarve yhtenäistää tilakertoimia. Liitteessä 1 on ehdotus tilaluokitukseksi tilakertoimiseen.

Sairaanhoitopiireissä käytössä olevat tilaluokitukset erosivat jostain syystä kaikki toisistaan. Tilaluokkien lukumäärissä ja kertoimien suuruuksissa olevat suuret vaihtelut tulivat monelle yllätyksenä. Osassa sairaanhoitopiireistä oli käytössään vain yksi kerroin, kun toisilla oli kertoimia yli kymmenen yhtä tilaluokkaa kohden. Pääosalla kertoimia oli kuitenkin kaksi, yksi pääomavuokran määrittämiseen ja toinen ylläpitovuokran määrittämiseen. Tätä kahden kertoimen mallia suositellaan myös käytettäväksi. Pääomakerroin kuvastaa tilan rakennusaikaisia kustannuksia ja tilaan sidotun pääoman määrää. Ylläpitokerroin taas kuvaa tilaan kohdistuvia käytön aikaisia kustannuksia.

On syytä pitää mielessä, että kertoimien suuri lukumäärä tai tilaluokkien suuri lukumäärä ei lisää eikä vähennä vuokrilla kerättävien kustannusten määrää. Kertoimilla ja tilaluokilla ainoastaan vaikutetaan rakennuksen (tilasalkun) sisällä vuokrilla kerättävien kustannusten jakaantumisiin yksittäisille tiloille. Tilaluokilla ja – kertoimilla halutaan kohdistaa mahdollisimman oikeudenmukaisesti kustannuksia sinne, missä niitä aiheutuu.

Myös se pitää tiedostaa, että ei ole olemassa absoluuttista totuutta tilakertoimien suuruudesta. Tarkastellaan esimerkkinä pientä 2 m² wc:tä vastaavaan isompaan 4 m² wc:hen. Molemmissa on sama varustus ja käyttökulut veden ja sähkön osalta ovat käytännössä samat. Kuitenkin toiseen tilaan kohdistuu pelkästään neliöiden perusteella jo tuplasti enemmän kustannuksia. Mikäli haluttaisiin päästä tarkkoihin tilakertoimiin, tulisi ne määritellä kaikissa tilasalkuissa ja rakennuksissa tilakohtaisesti tilojen pinta-alat huomioiden. Näin saataisiin jokaiselle huoneelle omat kertoimet pääoma- ja ylläpitovuokran laskentaan. Koska tämäkään toimenpide ei lisäisi vuokrilla kerättävien kustannusten absoluuttista määrää, on perusteltua miettiä toimenpiteen mielekkyyttä.

Tilanimikkeistöllä pyritään helpottamaan tilojen hahmottamista sekä tilasuunnittelua käyttäjän näkökulmasta sekä tilahallintaa. Haasteena tilaluokkien lukumäärässä onkin saada huoneet riittävällä tarkkuudella kuvattua kasvattamatta kuitenkin lukumäärää tarpeettomasti. Tämä voitaisiin ratkaista pääluokituksella, joka määräisi tilakertoimet, sekä tämän alapuolella olevalla

apuluokituksella, joka tarkoittaisi yksittäisten huoneiden todellisia käyttötarkoituksia. Tämä apuluokitus voisi olla paikallisesti räätälöity.

4.5 Työkalu kustannusten koontiin

Siinä vaiheessa, kun sisäisten vuokrien uusi sisältö alkoi olla määritelty, esitettiin työryhmän toimesta myös toive yhtenäisestä ohjelmasta, jolla vuokrilla perittäviä kustannuksia voitaisiin koota ja vertailla. Tätä varten kehitin Excel- taulukon, johon kootaan kaikki kyseessä olevan sairaanhoitopiirin rakennukset lähtötietoineen.

- Alkuperäinen kirjanpitoarvo
- Alkuperäinen poisto aika
- Nykyinen kirjanpitoarvo
- Tekninen nykyarvo
- Poistoaikaa jäljellä
- Kiinteistön/tontin verotusarvo
- Neliö- ja tilavuustiedot

Lisäksi rakennuksittain listataan kaikki aktivoidut investoinnit, jotka huomioidaan myös pääomavuokrien laskennassa.

Kun kaikki rakennukset on kerran ohjelmaan syötetty, riittää seuraavina vuosina luonnollisesti ainoastaan tietojen päivitys muuttuneiden tietojen osalta.

Tämän jälkeen Excel ohjelmassa muodostetaan annetuista rakennuksista mahdolliset tilasalkut kuvan 1 esimerkkiä vastaavasti. Jos esimerkiksi tietyillä rakennuksilla on vain yksi sähkö-, vesi- ja kaukolämpöliittymä eikä omia alamittauksia, on luontevaa tehdä näistä rakennuksista tilasalkku ja tarkastella niitä käyttömenojen osalta kuin yhtenä rakennuksena.

Ohjelmalla on mahdollisuus laskea pääomavuokrat joko kirjanpitoarvon, teknisen nykyarvon tai jälleenhankinta-arvon mukaan, riippuen rakennuksen korjausvelasta ja rakennuksen funktiosta sairaanhoitopiirin tulevaisuudessa. Tällä valinnalla on luonnollisesti suuri vaikutus pääomavuokran tasoon.

Tuottovaatimus kohtaan annetaan kyseisen sairaanhoitopiirin määrittelemä tuottovaatimus prosenttilukuna.

Yhteisiä kustannuksia voidaan jakaa joko tilavuuksien, bruttoalojen, huonealojen tai pääoma-arvojen mukaan. Tämä valinta ei lisää eikä vähennä kerättävien kustannusten määrää. Tällä valitaan ainoastaan yhteisten kustannusten jakoperuste.

	Tilasalkku	Tilavuus	Bruttoala	Huoneala
6 Rakennukset				
7 Rakennus 1	Salkku 1	65 210 m ³	11 250 m ²	8 753 m ²
8 Rakennus 2	Salkku 1	52 400 m ³	12 500 m ²	9 520 m ²
9 Rakennus 3	Salkku 2	135 210 m ³	41 250 m ²	28 753 m ²
10 Rakennus 4	Salkku 2	15 210 m ³	3 250 m ²	2 553 m ²
11 Rakennus 5	Oma rakennus	8 280 m ³	2 250 m ²	1 580 m ²
12				
109 Yhteiset kustannukset				
110 Pääomavuokrat lasketaan ...	Teknisten nykyarvojen mukaan			
111				
112 Tuottovaatimus	3,5 %			
113				
114 Kustannuksia salkuille ja rakennuksille jaetaan ...	Huonealojen mukaan			
116				

Kuva 1. Jako tilasalkkuihin sekä yhteisten kustannusten jakoperusteet.

Ylläpitovuokralla kerättäviä kustannuseriä voidaan syöttää kolmessa tasossa:

1. Yhteisellä tasolla
2. Tilasalkun tasolla
3. Rakennusten tasolla

Yhteisiä kustannuksia ovat yleisesti esimerkiksi henkilöstö- ja hallintokulut. Nämä kustannukset syötetään ohjelman taulukossa "Yhteiset" josta ne jakaantuvat kaikille tilasalkuille ja sitä kautta rakennuksille valitun kustannusten jakotavan mukaan.

Tilasalkun tasolla olevia kustannuksia voisi esimerkiksi olla ulkoalueiden hoito ja jätehuolto, mahdollisesti muitakin. Jokaiselle tilasalkulle tehdään ohjelmaan oma taulukkonsa, johon tilasalkun kustannukset syötetään. Tästä kustannukset jakaantuvat kyseessä olevaan tilasalkkuun kuuluville rakennuksille valitun kustannusten jakotavan mukaan.

Rakennusten tasolla olevia kustannuksia ovat kaikki, joita sillä tasolla pystytään mittaamaan tai seuraamaan. Näitä ovat pääsääntöisesti esimerkiksi sähkö-, vesi- ja lämmityskustannukset, korjauskulut sekä kiinteistövero.

Alla olevassa kuvassa 2 on havainnollistettu osa kustannuskomponenteista sekä niiden kustannusten vaikutustason syöttö Excel ohjelmaan.

Ylläpitovuokran komponentit: Vuotuiset kulut **Kustannusten vaikutustaso**

		EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	<input type="text" value="Yhteinen"/>	syötä arvo
Hallinto	<input type="text" value="Yhteinen"/>	syötä arvo
Käyttö ja huoltokulut	<input type="text" value="Salkku"/>	jätä tyhjäksi
Ulkoalueiden hoito	<input type="text" value="Salkku"/>	jätä tyhjäksi
Siivous, yleiset tilat	<input type="text" value="Yhteinen"/>	syötä arvo
Lämmitys	<input type="text" value="Rakennus"/>	jätä tyhjäksi

Kuva 2. Kustannusten vaikutustason valinta ja yhteisten kustannusten syöttö.

Alasvetovalikoista valittu kustannusten vaikutustaso ohjaa käyttäjää joko syöttämään arvon tai jättämään kohdan tyhjäksi. Lisäksi kenttä värjäytyy joko punaiseksi tai vihreäksi. Ohjelman logiikka perustuu siihen, että yhteiset kustannukset annetaan taulukossa ”Yhteiset”, tilasalkkutasolla olevat kustannukset jokaisen tilasalkun omassa taulukossa ja rakennustasolla olevat kustannukset jokaisen rakennuksen omassa taulukossa.

Siirryttäessä tilasalkkujen taulukoihin laskee ohjelma jo valmiiksi yhteiseksi merkatut kustannukset kuvan 3 esimerkin mukaan. Tilasalkun kustannuksiin

ohjelma pyytää syöttämään arvon. Lisäksi syötettävät kentät on vihreäksi värjätty. Rakennustason kustannukset ohjelma pyytää jättämään vielä tyhjäksi.

Salkku 1 kustannukset

Ylläpitovuokran komponentit: Vuotuiset kulut EUR

Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	55 363
Hallinto	23 288
Käyttö ja huoltokulut	syötä arvo
Ulkoalueiden hoito	syötä arvo
Siivous, yleiset tilat	23 217
Lämmitys	jätä tyhjäksi

Kuva 3. Tilasalkkutason kustannusten syöttö.

Lopuksi siirrytään rakennusten taulukoihin. Ohjelma pyytää syöttämään loput, taulukossa "Yhteiset" rakennustason kustannuksiksi valitut kohdat. Yhteisiksi luokitellut kulut ovat jakautuneet ensin tilasalkuille, joista ne jakaantuvat tilasalkun rakennuksille valitun jakoperusteen mukaan. Tilasalkuissa annetut kustannukset jakaantuvat niin ikään tilasalkun rakennuksille valitun jakoperusteen mukaan alla olevan esimerkin mukaan.

Ylläpitovuokran komponentit: Vuotuiset kulut **Rakennus 1**

EUR

Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	26 520
Hallinto	11 155
Käyttö ja huoltokulut	5 988
Ulkoalueiden hoito	2 682
Siivous, yleiset tilat	11 121
Lämmitys	syötä arvo

Kuva 4. Rakennustason kustannusten syöttö.

Kun kaikki tiedot on syötetty, laskee ohjelma jokaiselle rakennukselle annetuilla arvoilla vuodessa kerättävät pääoma- ja ylläpitokustannukset. Nämä luvut kertovat rakennustasolla vuodessa kerättävien vuokrien summan. Lisäksi ohjelma laskee rakennuksen perusvuokratasot pääoma- ja ylläpitovuokrille sekä kokonaisneliövuokralle ILMAN tilakertoimien ja jyvitysten vaikutusta kuvan 5 esimerkin mukaan.

Pääomakustannukset vuodessa:	567 386 EUR/vuosi
perus PO-vastike EUR/m2/kk:	5,40 EUR/m2/kk
Ylläpitokustannukset vuodessa:	513 928 EUR/vuosi
perus hoitovastike EUR/m2/kk:	4,89 EUR/m2/kk
Vuokrilla perittävä:	1 081 314 EUR/vuosi
	10,29 EUR/m2/kk

Perus neliöhinta ilman tilakertoimia ja jyvitysten vaikutusta.

Kuva 5. Rakennuksen perusvuokrataso.

Ohjelmalla laskettuja perusneliöhintoja ei suoraan voida hyödyntää vuokrien laskentaan, mutta näin laskettuja lukuja voidaan verrata rakennusten ja jopa sairaanhoitopiirien kesken. Liitteessä 2 on esimerkkilaskelma viidellä rakennuksella.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Hankkeelle asetettu tavoite työstää sisäisten vuokrien ohjeellinen sisältö saavutettiin.

Pääomavuokralla peritään rakennuksiin sidottujen pääomien poistoja, sidotulle pääomalle tuottoa/korkoa sekä maankorkoa. Pääomavuokran arvoperustaksi voidaan valita rakennuksen jälleenhankinta-arvo, mikäli halutaan nostaa rakennuksen kuntoa ja kuroa syntynyttä korjausvelkaa takaisin. Rakennuksissa, joissa ei tarvitse suorittaa perusparannuksia ja nykyisen kunnon säilyttäminen riittää toimintojen turvaamiseksi, voidaan valita tekninen nykyarvo pääomavuokran perustaksi. Pääomavuokran korko, eli tuottotavoite rakennuksiin sidotulle pääomalle on joko vieraan pääoman todellinen korko tai omistajakunnille maksettu peruspääoman korko. Maan koroksi päätettiin antaa suositus siten, että se laskettaisiin kiinteistön verotusarvosta ja maan tuottovaatimus/korko olisi sama kuin pääoman tuottovaatimus/korko.

Ylläpitovuokran perussisällöksi valittiin kirjanpitoasetuksen ns. kiinteistökaavan sisältö:

- Henkilöstökulut
- Hallinto
- Käyttö ja huolto
- Ulkoalueiden hoito
- Siivous (yleiset tilat)
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö ja kaasu (ei sairaalakaasut)
- Jätehuolto (ei ongelmajätteet)
- Vahinkovakuutukset
- Vuokrat
- Kiinteistövero
- Korjaukset

- Muut hoitokulut

Lisättynä sairaaloissa suurinta osaa palvelevilla järjestelmillä, joiden kustannusten kerääminen ylläpituokralla on myös perusteltua.

- Jäähdytys/kaukokylmä (ei yksittäiset laitteet)
- Yleisten opasteiden ylläpito
- Kiinteistöjen tekninen päivystys ja varallaolot
- Rakennuksiin kiinteästi asennettujen verkostojen ylläpito ja huolto
 - o Sairaalakaasuverkko (ei kaasut)
 - o ATK runkoverkko (ei aktiivilaitteet eikä niiden ylläpito)
 - o Yleisantenniverkko
 - o Kulunvalvontaverkko
 - o Kiinteistöjen hälytysverkot (ei osastokohtaiset)
 - o Sprinklerijärjestelmät
- Piirivartiointi

Nykyisin sairaanhoitopiireissä olevien varsin eriävien käytäntöjen muuttaminen ohjeistusta vastaavaksi tulee olemaan suuri, ellei peräti mahdoton haaste. Sisäisen vuokran tasoon yksittäisessä huoneessa vaikuttavat pääoma- ja ylläpitokustannusten kautta niin vuokrien laskennassa käytetty rakennuksen arvopohja ja poistoaika, kuin myös ylläpituokran sisältö sekä asetettu tuottovaatimus. Myös tilakerroin vaikuttaa oleellisesti huoneiden neliövuokriin. Kaikkien näiden saaminen identtisiksi kaikissa sairaanhoitopiireissä voi olla mahdoton tehtävä.

Hankkeen osana valmistunut Excel-taulukkolaskentaohjelma kustannusten koontiin voi kuitenkin toimia yksittäisten rakennusten ja sitä kautta perus-neliövuokran mittarina. Näin voidaan ainakin tällä tasolla vertailla vuokrien suuruuksia eri sairaanhoitopiireissä. Ja mikäli suuria heittoja esiintyy, on kenties myös tämän ohjelman kautta selitettävissä, mistä erot johtuvat. Ohjelman käyttöönottoon liittyen olisi hyvä käynnistää pilottihanke muutamien sairaanhoitopiirien kesken ohjelman testaamiseksi. Käyttäjien kokemukset ja

parannusehdotukset voitaisiin huomioida ohjelman kehityksessä sekä ohjeistuksia laadittaessa.

Rakennusten tai tilasalkkujen sisällä kustannusten jakaantumisiin yksittäisille tiloille vaikuttavat tilakertoimet osoittautuivat hyvin erilaisiksi. Hankkeen edetessä annettiin myös tilakertoimista suositus, perustuen eräänlaiseen läpileikkaukseen nykyisin käytössä olevista tilaluokituksista. Tilaluokista todettiin, että absoluuttisten kertoimien selvittäminen vaatisi rakennuskohtaisia laajoja tutkimuksia tuomatta kustannuksiin nähden mitään suurempaa lisäarvoa. Tilaluokkien ja sitä kautta tilakertoimien lukumäärää ei ole syytä kasvattaa suureksi. Mahdollisiin käyttötarkoitusten tarkennuksiin olisi parempi ottaa käyttöön aputilaluokat, joissa tilakertoimet pysyisivät samana varsinaisen tilaluokan kanssa. Tilaluokituksia sekä apulilaluokkia tulisi kehittää edelleen. Kehitystyössä tulisi hyödyntää sairaalasuunnittelijoiden ammattitaitoa ja näkemystä.

6 YHTEENVETO

Suomen sairaalatekniikan yhdistys ry:n (SSTY) teettämän kartoituksen perusteella sisäisten vuokrien nykytasoa ei voida vertailla sairaanhoitopiirien välillä sisäisten vuokrien laskennassa käytettävien kirjavien käytäntöjen sekä vuokrien erilaisten sisältöjen vuoksi. Nyt haluttiin selvittää, mistä erot johtuvat ja voidaanko vuokrien sisältöjä yhtenäistää.

Asian tiimoilta kokoonnuttii kuudesti: Lähtölaukaus 2.2.2010 Oulu SSTY vuosipäivät 2010, 15.3.2010 Helsinki, 26.4.2010 Tampere, 13.8.2010 Helsinki, 12.10.2010 Helsinki ja 3.2.2011 Tampere SSTY vuosipäivät 2011, jossa työn tuloksia esiteltiin yleisölle.

Yhdessä Suomen sairaalatekniikan yhdistyksen kanssa katsottiin järkeväksi rajata hankkeeseen 20 sairaanhoitopiiristä kahdeksan. Kaikki viisi sairaanhoitopiiriä, joissa on yliopistollinen sairaala sekä kolme suurta keskussairaالاتasoista sairaanhoitopiiriä:

- Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri, Oulun yliopistollinen sairaala
- Pohjois-Savon sairaanhoitopiiri, Kuopion yliopistollinen sairaala
- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri, Helsingin yliopistollinen sairaala
- Pirkanmaan sairaanhoitopiiri, Tampereen yliopistollinen sairaala
- Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri, Turun yliopistollinen keskussairaana
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymä, Päijät-Hämeen keskussairaala, Lahti
- Keski-Suomen sairaanhoitopiiri, Keski-Suomen keskussairaala, Jyväskylä
- Pohjois-Karjalan sairaanhoito- ja sosiaalipalvelujen kuntayhtymä, Pohjois-Karjalan keskussairaala, Joensuu

Pääomavuokrat lasketaan tällä hetkellä pääosin alkuperäisistä kirjanpitoarvoista ilman indeksikorotuksia. Ainoastaan yhdessä sairaanhoitopiirissä pääomavuokra lasketaan teknisestä nykyarvosta. Teknisen nykyarvon käyttö edellyttäisi rakennusten teknisten nykyarvojen määrittämistä eikä kaikissa sairaanhoitopiireissä näin ole tehty. Uudeksi pääomavuokran arvoperustaksi suositellaan kuitenkin teknistä nykyarvoa tai jälleenhankinta-arvoa. Mikäli rakennuksesta on kasaantunut korjausvelkaa ja rakennuksen kuntoa halutaan kohottaa, on pääomavuokra suositeltavaa laskea jälleenhankinta-arvosta. Jos rakennuksen kuntoon ollaan tyytyväisiä, voidaan pääomavuokra laskea teknisellä nykyarvolla.

Rakennusten poistoajat vaihtelevat nykyisellään 20 ja 50 vuoden välillä ollen useimmilla 30 vuotta tasapoistolla. Koska poistoajalla on suuri vaikutus perittävän pääomavuokran tasoon, oli poisto aika ehdottomasti yksi tärkeistä kohdista sisäisen vuokran uudessa ohjeistuksessa. Nyt päädyttiin suosittelemaan 30 vuoden poistoaikaa. Sairaanhoito kehittyy ja vanhojen rakennusten muutospaineet nykysairaanhoitoa vastaavaksi ovat suuret. Kun vanhoja rakennuksia perusparannetaan, tulee luonnollisesti investointien vaikutus huomioida poistosuunnitelmissa. Rajaksi investoinnin ja käyttömenon välille suositellaan 10 000 €.

Kiinteistömassaan sidotulle peruspääomalle laskettavan koron määrittelee yleensä taloushallinto ja konsernijohto vahvistaa. Tämä on yleinen käytäntö kaikissa sairaanhoitopiireissä eikä siihen nähty tarvetta muutokseen. Uutena suosituksena sen sijaan haluttiin ottaa maan hinnan vaikutus sisäisiin vuokriin. Tähän suositellaan käytettäväksi samaa korkoprosenttia kuin peruspääomallekin ja maan arvoksi tontin verotusarvoa.

Ylläpitovuokra, jolla kerätään rakennusten ylläpidosta, käytöstä ja hoidosta muodostuvia kustannuksia, on nykyisellään hyvin erisältöinen. Osalla sairaanhoitopiireistä tähän vuokraan on sisällytetty myös käyttäjäpalveluita kuten esimerkiksi vahtimestaripalvelu, vartiointi tai tietokoneet. Ylläpitovuokran sisällön yhtenäistäminen koettiin projektissa yhdeksi keskeisimmistä

tavoitteista. Uudeksi ylläpitovuokran perussisällöksi päätettiin suositella kirjanpitoasetuksen ns. kiinteistökaavan sisältöä:

- Henkilöstökulut
- Hallinto
- Käyttö ja huolto
- Ulkoalueiden hoito
- Siivous (yleiset tilat)
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö ja kaasu (ei sairaalakaasut)
- Jätehuolto (ei ongelmajätteet)
- Vahinkovakuutukset
- Vuokrat
- Kiinteistövero
- Korjaukset
- Muut hoitokulut

Lisäksi sairaaloissa katsottiin normaaleihin rakennuksiin verrattuna olevan lisäksi suurta osaa palvelevia järjestelmiä, joiden kustannusten kerääminen ylläpitovuokralla nähtiin olevan myös perusteltua.

- Jäähdytys/kaukokylmä (ei yksittäiset laitteet)
- Yleisten opasteiden ylläpito
- Kiinteistöjen tekninen päivystys ja varallaolot
- Rakennuksiin kiinteästi asennettujen verkostojen ylläpito ja huolto
 - o Sairaalakaasuverkko (ei kaasut)
 - o ATK runkoverkko (ei aktiivilaitteet eikä niiden ylläpito)
 - o Yleisantenniverkko
 - o Kulunvalvontaverkko
 - o Kiinteistöjen hälytysverkot (ei osastokohtaiset)
 - o Sprinklerijärjestelmät
- Piirivartiointi

Sisäisten vuokrien yhteydessä mahdollisesti perittävät palvelumaksut tulee pystyä erottamaan muusta vuokrasta. Tällaisia palveluita voisi olla esimerkiksi

- Sairaalakaasut, pullokaasut
- Tietoliikennemaksut
- Tietokoneet
- Sisätilojen siivouspalvelut
- Ongelmajätteet
- Osastokohtainen vartiointi

Ne voidaan veloittaa vuokran yhteydessä, mutta ne pitää pystyä laskemaan vuokrasta erilleen, jotta säilytetään tavoiteltu vuokrien vertailtavuus sairaanhoitopiirien välillä.

Tilaluokitukset ovat nykyään hyvin erilaisia, niin tilaluokkien lukumäärältä kuin myös tilakertoimien lukumäärältä sekä suuruuksilta. Tilaluokitusten tarkoitus on osaltaan helpottaa tilojen hallintaa ja tilasuunnittelua ja toisaalta tilakertoimien avulla painottaa tilavuokria siten, että kalliimmille tiloille kohdistuu myös suuremmat vuokratkustannukset. Tilakertoimien selvittäminen vaatisi rakennustasolla tarkat tiedot niin rakennusvaiheesta kuin käyttövaiheestakin, jotta saataisiin tilakohtaisia tarkkoja arvoja. Tämä toimenpide jouduttaisiin toistamaan jokaisessa tilassa, kaikissa rakennuksissa ja kaikissa sairaanhoitopiireissä. Koska tilakertoimet eivät kuitenkaan kasvata vuokrilla kerättäviä kustannuksia, ei ole järkevää sijoittaa suurta summaa rahaa niiden selvittämiseen, koska se nostaisi vuokrilla kerättävää summaa... Tilaluokitus joka on liitteenä, syntyi eräänlaisena keskiarvona tiedossa olevista tilaluokituksista painottuen kuitenkin jonkun verran HUS:n suuntaan, koska siellä on viimeksi sairaanhoitopiireistä mietitty tilaluokituksia ja –kertoimia.

Vuokrien laskentaan ja kustannusten koontiin haluttiin jonkinlainen yhteinen työkalu. Tätä varten kehitin Excel-taulukkolaskentaohjelman, johon syötetään rakennusten pinta-ala- ja tilavuustiedot sekä kaikki aktivoidut investoinnit sekä luonnollisesti kirjanpitoarvo poistoaikoineen. Ohjelmaan annetaan mahdolliset tilasalkut ja niihin kuuluvat rakennukset. Vuotuisia kustannuksia voidaan syöttää

kolmella eri tasolla: Yhteisiä, salkkutasolla olevia sekä rakennusten tasolla olevia kustannuksia. Ohjelma jyvittää kustannukset valitun jakoperusteen mukaan aina alaspäin rakennusten tasolle asti. Näin saadaan kaikista kustannuseristä, joita vuokrilla pitää kerätä, se summa joka rakennusta kohden tulee kerätä. Lisäksi saadaan ns. perus-neliövuokra ilman jyvitysten ja tilakertoimien vaikutusta jokaisessa rakennuksessa. Vaikka sairaanhoitopiireissä olisikin eri tilaluokitukset, voidaan näin laskettua perus-neliövuokraa verrata toisiin vastaaviin ja näin saada vertailukelpoinen arvo vuokrista eri sairaanhoitopiireissä.

Sisäinen vuokra tulee varmasti olemaan pysyvä osa kuntien ja sairaanhoitopiirien hallintoa ja taloutta tulevaisuudessa. Sisäisen vuokran kehittämisen pääpaino tulee luultavimmin olemaan enemmän toimintatapojen ja ohjelmien kehittämisessä sisäisen vuokran sisällön sijaan. Sisäisillä vuokrilla kerättävien kustannusten tiliöintiä tulisi myös kehittää, jotta kuluerät olisivat helposti ja yksiselitteisesti nähtävissä rakennuskohtaisesti, sekä automaattisesti siirrettävissä tai luettavissa sisäisten vuokrien laskentaohjelmiin.

LÄHTEET

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus / Kaleva H. Helsingin kaupungin tilaomaisuuden hallinta ja vuokraus. Helsinki, Nykypaino Oy. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus.

Isoniemi H. 2002. Sisäisten toimitilavuokrien määrittäminen suurissa kaupungeissa. Lisensiaattityö 2002, Helsinki. Teknillinen korkeakoulu.

Kaleva H. 2008. Sairaala-kiinteistöjen johtamisen toimintamallit ja työkalut. Helsinki, Nykypaino Oy. KTI Kiinteistötieto Oy.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Kirjanpitolautakunta 1999, Kauppa- ja teollisuusministeriö. Yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista 27.9.1999.

Kuntaliitto 2010a. Suomalaisen erikoissairaanhoidon perusta, viitattu 17.11.2010. <http://www.kunnat.net/fi/kunnat/sairaanhoitopiirit/Sivut/default.aspx>.

Kuntaliitto 2010b. Sairaanhoitopiirit erisuuruisia - sairaalat tärkeitä alueensa väestölle, viitattu 25.11.2010. <http://www.kunnat.net/fi/kunnat/sairaanhoitopiirit/Sivut/default.aspx>.

Kuntaliitto / Isoniemi H. 2009. Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä. Helsinki, Kuntatalon paino. Kuntaliitto.

Leppiniemi J. 2004. Poistot. Artikkelit. Tilisanomat 17.5.2004.

Suomen sairaalatekniikan yhdistys 2010. Yhdistyksen perustaminen ja tarkoitus, viitattu 25.10.2010. <http://www.ssty.fi/Yhdistys.php>.

Liite 1. Ehdotus tilanimikkeistöksi ja tilakertoimiksi

	Tilanimike	PO	KÄ
1	0 EI MÄÄRITELTY	1	1
2	11 Asunnot	0,7	0,7
3	211 Toimisto 8h	1	1
4	2111 Toimisto 24h	1	1,2
5	214 Kokoustilat	0,9	1,2
6	250 ATK tila	1,3	1,8
7	251 ATK konesali (mahd. erillismittaus sähkölle!)	2	4
8	31 Opetustilat	0,9	1,2
9	311 ATK-luokka	1,1	1,2
10	33 Luentosalit	1,2	1,1
11	34 Auditoriot	1,4	1,3
12	360 Laboratoriotilat	1,7	2
13	363 Erikoislaboratoriot	2,2	2,4
14	365 Puhdastilat	4	3
15	380 Valvonta tarkkailu ja heräämö	1,5	1,6
16	413 Dialyysihuone	1,9	1,9
17	414 Röntgenkuvaus	2	3
18	415 Mg-kuvaus	3	4
19	420 Hoituhuone	1,3	1,5
20	422 Näytteenotto	1,4	1,8
21	423 Tutkimushuone 8h	1,4	1,5
22	4231 Tutkimushuone 24h	1,4	1,7
23	424 Potilashuone	1,5	1,7
24	428 Eristyshuone	1,7	1,9
25	429 Huuhteluhuone	2	1,8
26	431 Lääkkeenjako	1,3	1,2
27	432 Välinehuolto ja huuhtelutilat	1,6	2
28	436 Toimenpidehuoneet 8h	1,7	2
29	4361 Toimenpidehuoneet 24h	1,7	2,2
30	437 Synnytyssali	2	2,5
31	438 Sädehoito- ja tutkimustilat	2	1,8
32	439 Tehohoito	2	2,4
33	441 Leikkaussalit 8h	2,5	3,8
34	4411 Leikkaussalit 24h	2,5	4
35	443 Kappelit, jäähyväishuoneet	1,7	1,7
36	446 Ruumishuoneet	2	3
37	447 Obduktio ja dissektiotilat	2	3
38	521 Varastotilat	0,7	0,6
39	529 Kylmät varastotilat	0,5	0,3
40	531 Arkistotilat	0,8	0,8
41	55 Auto ja konesuojat	0,7	0,6
42	63 Ruokailutilat	1,1	1,3
43	64 Pienkeittiö	1,4	1,5
44	643 Suurtalouskeittiöt	2,2	4
45	651 Keittion kylmätilat	1,6	1,6
46	652 Keittion pakastustilat	1,8	1,8
47	71 Pukutilat	0,9	1,1
48	72 Pesutilat	1,3	1,5
49	721 Suihku	1,7	1,8
50	730 WC	1,5	1,5
51	731 WC - Inva	1,6	1,5
52	74 Saunat	1,2	1,2
53	75 Taukotilat	0,9	0,9
54	810 VSS	1	0,6
55	83 Eteinen	0,5	0,7
56	84 Aula	0,7	0,7
57	841 Odotus	1,1	1
58	850 Pesula	1,1	2,5
59	86 Siivous ja huoltotilat	0,8	0,8
60	87 Jätehuoltotilat	1	0,8
61	871 Jätehuoltotila, jäähdytetty	1,2	1,5
62	91 Käytävät	0,7	0,5
63	921 Porrashuone	0,7	0,7
64	922 Hissikonehuone	1,3	2
65	936 Verstaas	1	1
66	940 LVI-tila	0,7	1
67	960 IV-tila	1,2	1,4
68	970 Sähkötila	1,2	1,2
69	972 Teletila	1,2	1,2
70	990 Muut tekniset tilat	0,7	0,7

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen:

Esimerkkitapaus viidellä rakennuksella
ja kahdella tilasalkulla. Rakennus 5 muodostaa
oman tilasalkkunsaa

pvm: 31.10.2011
Tekijä: MM

Rakennushierurgia:

Rakennukset	Tilasalkku	Tilavuus	Bruttoala	Huoneala	POkust. €/m2/kk
Rakennus 1	Salkku 1	65 210 m3	11 250 m2	8 753 m2	5,4 €/m2/kk
Rakennus 2	Salkku 1	52 400 m3	12 500 m2	9 520 m2	5,1 €/m2/kk
Rakennus 3	Salkku 2	135 210 m3	41 250 m2	28 753 m2	5,0 €/m2/kk
Rakennus 4	Salkku 2	15 210 m3	3 250 m2	2 553 m2	2,9 €/m2/kk
Rakennus 5	Oma rakennus	8 280 m3	2 250 m2	1 580 m2	3,0 €/m2/kk

Yhteiset kustannukset

Pääomavuokrat lasketaan ...

Teknisten nykyarvojen mukaan

Tuottovaatimus

3,5 %

Kustannuksia salkuille ja rakennuksille jaetaan ...

Huonealojen mukaan

Ylläpitovuokran komponentit: Vuotuiset kulut

Kustannusten vaikutustaso

		EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	Yhteinen	155 000
Hallinto	Yhteinen	65 200
Käyttö ja huoltokulut	Salkku	jätä tyhjäksi
Ulkoalueiden hoito	Salkku	jätä tyhjäksi
Siivous, yleiset tilat	Yhteinen	65 000
Lämmitys	Rakennus	jätä tyhjäksi
Vesi ja jätevesi	Rakennus	jätä tyhjäksi
Sähkö ja kaasut (ei sairaalakaasut)	Rakennus	jätä tyhjäksi
Jätehuolto	Salkku	jätä tyhjäksi
Vahinkovakuutukset	Yhteinen	25 000
Vuokrat	Rakennus	jätä tyhjäksi
Kiinteistövero	Rakennus	jätä tyhjäksi
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	Rakennus	jätä tyhjäksi
Muut hoitokulut	Rakennus	jätä tyhjäksi
Jäähdytys, kaukokylmä	Rakennus	jätä tyhjäksi
Yleiset opasteet, ylläpito	Yhteinen	6 000
Kiinteistön tekninen päivitys	Yhteinen	250 000
Kiinteiden verkostojen ylläpito/huolto	Salkku	jätä tyhjäksi
Piirivartiointi	Yhteinen	87 500

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen:	pvm: 31.10.2011				
	Tekijä: MM				
	Salkku 1				
	Salkku yhteensä:	Tilavuus 117 610 m3	Bruttoala 23 750 m2	Huoneala 18 273 m2	
Salkkuun kuuluvat rakennukset	Tilasalkku	Tilavuus	Bruttoala	Huoneala	POkust. €/m2/kk
Rakennus 1	Salkku 1	65 210 m3	11 250 m2	8 753 m2	5,4 €/m2/kk
Rakennus 2	Salkku 1	52 400 m3	12 500 m2	9 520 m2	5,1 €/m2/kk

Salkku 1 kustannukset

Ylläpito- ja vuokraton komponentit: Vuotuiset kulut	EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	55 363
Hallinto	23 288
Käyttö ja huoltokulut	12 500
Ulkoalueiden hoito	5 600
Siivous, yleiset tilat	23 217
Lämmitys	jätä tyhjäksi
Vesi ja jätevesi	jätä tyhjäksi
Sähkö ja kaasut (ei sairaalakaasut)	jätä tyhjäksi
Jätehuolto	32 000
Vahinkovakuutukset	8 930
Vuokrat	jätä tyhjäksi
Kiinteistövero	jätä tyhjäksi
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	jätä tyhjäksi
Muut hoitokulut	jätä tyhjäksi
Jäähdytys, kaukokylmä	jätä tyhjäksi
Yleiset opasteet, ylläpito	2 143
Kiinteistön tekninen päivitys	89 295
Kiinteiden verkostojen ylläpito/hoito	15 000
Piirivartiointi	31 253

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen:	pvm: 31.10.2011				
	Tekijä: MM				
	Salkku 2	Tilavuus	Bruttoala	Huoneala	
	Salkku yhteensä:	150 420 m3	44 500 m3	31 306 m3	
Salkkuun kuuluvat rakennukset	Tilasalkku	Tilavuus	Bruttoala	Huoneala	POkust. €/m2/kk
Rakennus 3	Salkku 2	135 210 m3	41 250 m2	28 753 m2	5,0 €/m2/kk
Rakennus 4	Salkku 2	15 210 m3	3 250 m2	2 553 m2	2,9 €/m2/kk

Salkku 2 kustannukset

Hoitovastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut EUR

Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	94 850
Hallinto	39 898
Käyttö ja huoltokulut	350 000
Ulkoalueiden hoito	36 000
Siivous, yleiset tilat	39 776
Lämmitys	jätä tyhjäksi
Vesi ja jätevesi	jätä tyhjäksi
Sähkö ja kaasu (ei sairaalakaasut)	jätä tyhjäksi
Jätehuolto	24 000
Vahinkovakuutukset	15 298
Vuokrat	jätä tyhjäksi
Kiinteistövero	jätä tyhjäksi
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	jätä tyhjäksi
Muut hoitokulut	jätä tyhjäksi
Jäähdytys, kaukokylmä	jätä tyhjäksi
Yleiset opasteet, ylläpito	3 672
Kiinteistön tekninen päivitys	152 984
Kiinteiden verkostojen ylläpito/huolto	26 000
Piirivartiointi	53 544

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen: Rakennuksen nimi: **Rakennus 1** Tilasalkku: **Salkku 1** pvm: 31.10.2011
Tekijä: MM

Alkuperäinen kirjanpitoarvo	14 200 000 €	BRM3	65210 m3
Alkuperäinen poisto-aika	30 vuotta	BRM2	11250 m2
Nykyinen kirjanpitoarvo	6 540 000 €	Huoneala	8753 m2
Tekninen nykyarvo	7 350 000 €	Jälleenhankinta-arvo	16 200 000 €
Poisto-aikaa jäljellä	14 vuotta		
Kiinteistön/tontin verotusarvo	35 450 €		
Tuottovaatimus/korko	3,5 %		

Pääomavastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut:

	EUR	Poisto-aikaa jäljellä	Vuotuinen poisto	Tuottovaatimus / korko	Maan korko/tuotto-vaatimus	Aktivoitu:
Tekninen nykyarvo	7 350 000	14,0	525 000	18 375	1 241	1.1.1993
Investoinnit:	220 000	10,0	22 000	770	-	1.11.2010
Investoinnit:						
Investoinnit:						

Ylläpitovuokran komponentit: Vuotuiset kulut Rakennus 1

	EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	26 520
Hallinto	11 155
Käyttö ja huoltokulut	5 988
Ulkoalueiden hoito	2 682
Siivous, yleiset tilat	11 121
Lämmitys	85 000
Vesi ja jätevesi	15 000
Sähkö ja kaasut (ei sairaalakaasut)	55 000
Jätehuolto	15 328
Vahinkovakuutukset	4 277
Vuokrat	0
Kiinteistövero	20 000
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	220 000
Muut hoitokulut	45 400
Jäähdytys, kaukokylmä	0
Yleiset opasteet, ylläpito	1 027
Kiinteistön tekninen päivystys	42 774
Kiinteiden verkostojen ylläpito/huolto	7 185
Piirivartiointi	14 971
Pääomakustannukset vuodessa:	567 386 EUR/vuosi
perus PO-vastike EUR/m2/kk:	5,40 EUR/m2/kk
Ylläpitokustannukset vuodessa:	583 428 EUR/vuosi
perus hoitovastike EUR/m2/kk:	5,55 EUR/m2/kk

Vuokrilla perittävä: 1 150 814 EUR/vuosi
10,96 EUR/m2/kk

Perus neliöhinta ilman tilakertoimia ja jyvitysten vaikutusta.

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen: Rakennuksen nimi: **Rakennus 2** Tilasalkku: **Salkku 1** pvm: 31.10.2011
Tekijä: MM

Alkuperäinen kirjanpitoarvo	12 000 000 €	BRM3	52400 m3
Alkuperäinen poisto-aika	30 vuotta	BRM2	12500 m2
Nykyinen kirjanpitoarvo	6 300 000 €	Huoneala	9520 m2
Tekninen nykyarvo	7 500 000 €	Jälleenhankinta-arvo	14 400 000 €
Poistoaikaa jäljellä	14 vuotta		
Kiintesitön/tontin verotusarvo	30 500 €		
Tuottovaatimus/korko	3,5 %		

Pääomavastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut:

	EUR	Poisto-aikaa jäljellä	Vuotuinen poisto	Tuottovaatimus / korko	Maan korko/tuotto-vaatimus	Aktivoitu:
Tekninen nykyarvo	7 500 000	14,0	535 714	18 750	1 068	1.3.1994
Investoinnit:	310 000	15,0	20 667	723	-	1.8.2005
Investoinnit:						
Investoinnit:						

Hoitovastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut

	EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	28 843
Hallinto	12 133
Käyttö ja huoltokulut	6 512
Ulkoalueiden hoito	2 918
Siivous, yleiset tilat	12 096
Lämmitys	65 000
Vesi ja jätevesi	34 100
Sähkö ja kaasut (ei sairaalakaasut)	52 300
Jätehuolto	16 672
Vahinkovakuutukset	4 652
Vuokrat	0
Kiinteistövero	15 000
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	35 200
Muut hoitokulut	0
Jäähdytys, kaukokylmä	0
Yleiset opasteet, ylläpito	1 117
Kiinteistön tekninen päivitys	46 522
Kiinteiden verkostojen ylläpito/hoito	7 815
Piirivartiointi	16 283
Pääomakustannukset vuodessa:	576 922 EUR/vuosi
perus PO-vastike EUR/m2/kk:	5,05 EUR/m2/kk
Ylläpitokustannukset vuodessa:	357 161 EUR/vuosi
perus hoitovastike EUR/m2/kk:	3,13 EUR/m2/kk

Vuokralla perittävä: 934 083 EUR/vuosi
8,18 EUR/m2/kk

Perus neliöhinta ilman tilakertoimia ja jyvitysten vaikutusta.

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen: Rakennuksen nimi: **Rakennus 3** Tilasalkku: **Salkku 2** pvm: 31.10.2011
Tekijä: MM

Alkuperäinen kirjanpitoarvo	34 030 000 €	BRM3	135210 m3
Alkuperäinen poisto-aika	30 vuotta	BRM2	41250 m2
Nykyinen kirjanpitoarvo	28 100 000 €	Huoneala	28753 m2
Tekninen nykyarvo	27 290 000 €	Jälleenhankinta-arvo	41 000 000 €
Poisto-aikaa jäljellä	19 vuotta		
Kiinteistön/tontin verotusarvo	132 000 €		
Tuottovaatimus/korko	3,5 %		

Pääomavastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut:

	EUR	Poisto-aikaa jäljellä	Vuotuinen poisto	Tuottovaatimus / korko	Maan korko/tuotto-vaatimus	Aktivoitu:
Tekninen nykyarvo	27 290 000	19,0	1 436 316	50 271	4 620	11.4.1999
Investoinnit:	1 600 000	15,0	106 667	3 733	-	1.4.2005
Investoinnit:	2 550 000	19,0	134 211	4 697	-	5.4.2010
Investoinnit:						

Hoitovastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut

	EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	87 115
Hallinto	36 644
Käyttö ja huoltokulut	321 458
Ulkoalueiden hoito	33 064
Siivous, yleiset tilat	36 532
Lämmitys	75 400
Vesi ja jätevesi	25 500
Sähkö ja kaasu (ei sairaalakaasut)	51 000
Jätehuolto	22 043
Vahinkovakuutukset	14 051
Vuokrat	0
Kiinteistövero	12 000
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	54 200
Muut hoitokulut	3 510
Jäähdytys, kaukokylmä	54 200
Yleiset opasteet, ylläpito	3 372
Kiinteistön tekninen päivitys	140 508
Kiinteiden verkostojen ylläpito/huolto	23 880
Piirivartiointi	49 178
Pääomakustannukset vuodessa:	1 740 515 EUR/vuosi
perus PO-vastike EUR/m2/kk:	5,04 EUR/m2/kk
Ylläpitokustannukset vuodessa:	1 043 655 EUR/vuosi
perus hoitovastike EUR/m2/kk:	3,02 EUR/m2/kk

Vuokrilla perittävä: 2 784 169 EUR/vuosi
8,07 EUR/m2/kk

Perus neliöhinta ilman tilakertoimia ja jyvitysten vaikutusta.

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen: Rakennuksen nimi: **Rakennus 4** Tilasalkku: **Salkku 2** pvm: 31.10.2011
Tekijä: MM

Alkuperäinen kirjanpitoarvo	1 613 000 €	BRM3	15210 m3
Alkuperäinen poisto-aika	30 vuotta	BRM2	3250 m2
Nykyinen kirjanpitoarvo	1 482 000 €	Huoneala	2553 m2
Tekninen nykyarvo	1 673 800 €	Jälleenhankinta-arvo	2 200 000 €
Poistoaikaa jäljellä	20 vuotta		
Kiintesitön/tontin verotusarvo	39 000 €		
Tuottovaatimus/korko	3,5 %		

Pääomavastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut:

	EUR	Poisto-aikaa jäljellä	Vuotuinen poisto	Tuottovaatimus / korko	Maan korko/tuotto-vaatimus	Aktivoitu:
Tekninen nykyarvo	1 673 800	20,0	83 690	2 929	1 365	1.3.2000
Investoinnit:	30 000	15,0	2 000	70	-	1.8.2005
Investoinnit:						
Investoinnit:						

Hoitovastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut

	EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	7 735
Hallinto	3 254
Käyttö ja huoltokulut	28 542
Ulkoalueiden hoito	2 936
Siivous, yleiset tilat	3 244
Lämmitys	28 500
Vesi ja jätevesi	15 200
Sähkö ja kaasut (ei sairaalakaasut)	36 000
Jätehuolto	1 957
Vahinkovakuutukset	1 248
Vuokrat	0
Kiinteistövero	5 860
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	0
Muut hoitokulut	0
Jäähdytys, kaukokylmä	0
Yleiset opasteet, ylläpito	299
Kiinteistön tekninen päivitys	12 476
Kiinteiden verkostojen ylläpito/huolto	2 120
Piirivartiointi	4 367
Pääomakustannukset vuodessa:	90 054 EUR/vuosi
perus PO-vastike EUR/m2/kk:	2,94 EUR/m2/kk
Ylläpitokustannukset vuodessa:	153 737 EUR/vuosi
perus hoitovastike EUR/m2/kk:	5,02 EUR/m2/kk

Vuokrilla perittävä: 243 792 EUR/vuosi
7,96 EUR/m2/kk

Perus neliöhinta ilman tilakertoimia ja jyvitysten vaikutusta.

Liite 2. Excel-ohjelman esimerkki

Vuokratason määrittäminen: Rakennuksen nimi: **Rakennus 5** Tilasalkku: **Oma rakennus** pvm: 31.10.2011
Tekijä: MM

Alkuperäinen kirjanpitoarvo	642 000 €	BRM3	8280 m3
Alkuperäinen poisto-aika	30 vuotta	BRM2	2250 m2
Nykyinen kirjanpitoarvo	364 000 €	Huoneala	1580 m2
Tekninen nykyarvo	527 600 €	Jälleenhankinta-arvo	850 000 €
Poisto-aikaa jäljellä	13 vuotta		
Kiinteistön/tontin verotusarvo	15 000 €		
Tuottovaatimus/korko	3,5 %		

Pääomavastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut:

	EUR	Poisto-aikaa jäljellä	Vuotuinen poisto	Tuottovaatimus / korko	Maan korko/tuotto-vaatimus	Aktivoitu:
Tekninen nykyarvo	527 600	13,0	40 585	1 420	525	1.6.1992
Investoinnit:	200 000	15,0	13 333	467	-	1.4.2000
Investoinnit:						
Investoinnit:						

Hoitovastikkeen komponentit: Vuotuiset kulut

	EUR
Henkilöstökulut kiinteistöhuolto	4 787
Hallinto	2 014
Käyttö ja huoltokulut	25 500
Ulkolueiden hoito	3 520
Siivous, yleiset tilat	2 007
Lämmitys	11 250
Vesi ja jätevesi	6 500
Sähkö ja kaasu (ei sairaalakaasut)	24 000
Jätehuolto	1 250
Vahinkovakuutukset	772
Vuokrat	3 000
Kiinteistövero	5 950
Korjauskulut (aktivoitavat PO-vuokraan)	36 000
Muut hoitokulut	0
Jäähdytys, kaukokylmä	0
Yleiset opasteet, ylläpito	185
Kiinteistön tekninen päivitys	7 721
Kiinteiden verkostojen ylläpito/huolto	600
Piirivartiointi	2 702
Pääomakustannukset vuodessa:	56 330 EUR/vuosi
perus PO-vastike EUR/m2/kk:	2,97 EUR/m2/kk
Ylläpitokustannukset vuodessa:	137 759 EUR/vuosi
perus hoitovastike EUR/m2/kk:	7,27 EUR/m2/kk

Vuokralla perittävä: 194 089 EUR/vuosi
10,24 EUR/m2/kk

Perus neliöhinta ilman tilakertoimia ja jyvitysten vaikutusta.